

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA
- Provincia di Chieti -

PIANO REGOLATORE GENERALE

Allegato A

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE VARIANTE

Adeguato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° ___ del _____
Adeguato al parere della S.U.P. Prot. n° _____ del _____

Il R.U.P.
Ing. Amanda Giacchetti

Il Progettista
Arch. Antonino Di Federico

Elaborato definitivo in data 29.03.2014	ADOTTATO con Deliberazione del Consiglio Comunale n° _ del _____	Esame delle Osservazioni con Deliberazione del Consiglio Comunale n° __ del _____
Adeguato alle Osservazioni in data _____	Conferenze dei Servizi in data _____	APPROVATO con Deliberazione del Consiglio Comunale n° __ del _____

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA
Provincia di Chieti

PIANO REGOLATORE GENERALE
Rev. 2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
(DISCIPLINA URBANISTICA)
VARIANTE
(Revisione del 29.3.2014)

MARZO 2014

Torrevecchia Teatina,



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**INDICE**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 - Ambito di applicazione	3
Art. 2 - Efficacia del Piano Regolatore Esecutivo.....	5
Art. 3 - Validità del piano Regolatore Esecutivo.....	5
Art. 4 - Elaborati del Piano	4
Art. 5 - Eventuali contrasti con il Regolamento Edilizio.....	5
Art. 6 - Aggiustamento dei limiti in fase di attuazione	6
Art. 7 - Stati fisico e giuridico del territorio comunale	6
Art. 8 - Asservimento delle aree	6
Art. 9 - Edifici, manufatti e strade esistenti	6
Art. 10 - Prescrizioni di altri strumenti, vincoli e limitazioni d'uso del suolo.....	6
TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA	11
CAPO I - INDICI E NORME EDILIZIE	10
Art. 11 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi	11
Art. 12 - Criteri di utilizzazione delle aree	12
Art. 13 - Applicazione degli indici urbanistici.....	15
Art. 14 - Destinazioni d'uso	15
Art. 15 - Interventi sul patrimonio esistente	16
CAPO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE	18
Art. 16 - Modalita' di attuazione del Piano Regolatore Generale	18
Art. 17 - Piano di lottizzazione.....	18
Art. 18 - Comparti.....	19
Art. 19 - Piani per Insediamenti Produttivi	19
Art. 20 - Piani di Edilizia Economica e Popolare.....	20
Art. 21 - Piano di Recupero	20
Art. 22 - Programmi Integrati di Intervento	20
Art. 23 - Programmi di Recupero Urbano.....	20
Art. 24 - Piano per la rete di distribuzione carburanti.....	20
Art. 25 - Piano commerciale	20
Art. 26 - Piano per la localizzazione dei punti ottimali di vendita di giornali e riviste	21
Art. 27 - Piani per la tutela antinquinamento.....	21
Art. 28 - Piani per il riordino della toponomastica	21
CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	22
Art. 29 - Ambiti territoriali e sottoambiti di intervento.....	22
Art. 30 - Zona di vecchia formazione (Zona A)	23
Art. 31 - Zona residenziale di completamento (Zona B).....	23
Art. 32 - Zona residenziale di espansione a intervento diretto (Zona C1)	23
Art. 33 - Zona residenziale di espansione a intervento indiretto (Zona C2)	25
Art. 34 - Zona per edilizia economica e popolare o P.E.E.P. (Zona C3).....	26
Art. 35 - Zona produttiva di completamento (Zona D1)	27
Art. 36 - Zona produttiva di espansione (Zona D2).....	28
Art. 37 - Zona per attività turistico-ricettive (Zona D3)	29
Art. 38 - Zona per attività sportivo-ricreative (Zona D4)	29
Art. 39 - Zona agricola (Zona E)	30
Art. 40 - Zona per edilizia scolastica (Zona F1)	31
Art. 41 - Zona di interesse religioso, assistenziale e culturale (Zona F2).....	31
Art. 42 - Zona per servizi di interesse generale (Zona F3).....	32
Art. 43 - Zona per impianti sportivi (Zona F4)	33

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 44 - Zona per verde pubblico (Zona F5)	33
Art. 45 - Zona di rispetto (Zona F6).....	34
Art. 46 - Zona a parcheggio pubblico (Zona F7)	35
Art. 47 - Viabilità esistente.....	35
Art. 48 - Viabilità di progetto	35
Art. 49 - Adeguamento della viabilità esistente	36
TITOLO III - DISPOSIZIONI VARIE.....	37
Art. 50 - Costruzione sulla linea di confine	37
Art. 51 - Utilizzazione di area contigua	37
Art. 52 - Parcheggi privati.....	37
Art. 53 - Norme particolari	38
Art. 54 - Disciplina per il recupero delle "Case di terra"	38
Art. 55 - Approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili	39
Art. 56 - Norme di rinvio.....	39
Art. 57 - Disposizioni transitorie	39

TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI**Art. 1 - Ambito di applicazione**

Le presenti disposizioni disciplinano l'attività urbanistica diretta sul territorio comunale, ovvero l'attuazione diretta per mezzo di Permessi di Costruire e/o D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) delle previsioni di intervento edilizio. Esse, quindi, si applicano alla realizzazione di nuove costruzioni, all'intervento sul patrimonio edilizio esistente, al restauro ed al risanamento degli edifici, alla ristrutturazione dei fabbricati, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, alla trasformazione d'uso degli immobili, alla realizzazione di servizi, impianti ed infrastrutture, nonché a qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio del Comune di Torrevecchia Teatina.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. n°18/1983, nel testo vigente, la normativa del Piano Regolatore Generale disciplina altresì: gli standards funzionali e residenziali da rispettare, la definizione e l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, le modalità ed i termini per realizzare o adeguare nell'intero territorio comunale opere ed attrezzature di interesse pubblico.

Il Piano Regolatore Generale, costituito dagli elaborati indicati nella presente normativa, si applica all'intero territorio comunale e le sue disposizioni prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare del territorio comunale stesso.

Per la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica occorre chiedere apposito Permesso di Costruire o D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) al Dirigente del Settore Urbanistica ed alle altre autorità competenti, nei termini di legge, secondo le vigenti leggi in materia.

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme, si applicano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con Deliberazione C.C. n°43 del 14/07/1998 e le norme delle vigenti leggi statali e regionali, con le eventuali successive modificazioni ed integrazioni, in materia di attività edilizia o di trasformazione o d'uso del territorio, nonché segnatamente:

- Legge 17/08/1942, n°1150 e s.m.i.;
- Legge 28/01/1977, n°10 e s.m.i.;
- Legge 05/08/1978, n°457 e s.m.i.;
- Legge 02/02/1974, n°64;
- D.L. 11/05/1999, n°152;
- Legge 09/01/1982, n°13;
- Legge 28/02/1985, n°47 e s.m.i.;
- Legge 05/03/1990, n°46;
- Legge 17/02/1992, n°179;
- Legge 30/04/1992, n°285;
- Legge 23/12/1996, n°662 e s.m.i.;
- Legge 26/10/1995, n°447;
- Legge 21/12/2001, n°443;
- D.Lgs. 30/04/1992, n°495;
- D.Lgs. 22/01/2004, n°42;
- D.Lgs. 27/12/2002, n°301;
- D.P.R. 16/12/1992, n°495;
- D.P.R. 16/09/1996, n°610;
- D.P.R. 06/06/2001, n°380 "T.U. dell'Edilizia";
- D.M. 16/01/1996;
- D.L. n°67 del 23/03/1997, convertito nella Legge n°135 del 23/05/1997;
- L.R. 12/04/1983, n°18, come modificata dalla L.R. 27/04/1995, n°70;
- L.R. 13/07/1989, n°52;
- L.R. 24/04/1990, n°47;
- L.R. 17/12/1996, n°138;
- Delibera del Consiglio Regionale d'Abruzzo n°38/13 del 20/02/1992;
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- la legislazione sanitaria su igiene edilizia ed ambientale;

- la legislazione antinquinamento del suolo, del sottosuolo, dell'aria, dell'acqua, acustico, olfattivo ed elettromagnetico;
- la legislazione su sicurezza e fruibilità degli edifici;
- la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente ed edilizia residenziale.

Art. 2 - Efficacia del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale è adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale ed è soggetto alle procedure previste all'art. 13 della L.R. n°18/83, nel testo vigente. Esso entra, quindi, in vigore alla data di pubblicazione sul B.U.R.A ovvero alla scadenza della pubblicazione per quindici giorni consecutivi del Piano, resa nota con manifesti e con annunci a mezzo stampa, emittenti radiofoniche e televisive.

Dalla data di adozione del piano e fino alla sua approvazione, il Sindaco e/o il Responsabile del Settore deve sospendere ogni determinazione sulle istanze di Permesso di Costruire o di D.I.A. in contrasto con le disposizioni del Piano.

Gli immobili che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia e con le prescrizioni grafiche dello strumento urbanistico, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle norme di Piano.

Ai sensi dell'art. 57 della L.R. n°18/83, nel testo vigente, dalla data di adozione del Piano Regolatore Generale e sino alla sua approvazione, si applicano le norme di salvaguardia di cui alla Legge 03/11/1952, n°1902, e successive modifiche ed integrazioni, nonché le limitazioni previste della legislazione statale e regionale in materia urbanistica, ambientale e d'uso del suolo.

La destinazione a scopi edilizi di immobili ed aree nel Piano Regolatore Generale non conferisce di per se titolo di edificabilità ove manchino, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione primaria, a meno che il Comune o i richiedenti si impegnino a realizzarle a propria cura e spese.

Art. 3 -Validità del Piano Regolatore Generale

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n°18/83, nel testo vigente, il Piano Regolatore Generale ha validità decennale. Prima della scadenza dei dieci anni, in ogni momento, in concomitanza o meno con l'adozione dei provvedimenti di programmazione temporale degli interventi pubblici e di trasformazione urbanistica , il Piano può essere soggetto a revisione periodica con modifiche e/o integrazioni, senza alcuna preventiva autorizzazione, come disposto dall'art. 33 della L.R. n°18/83, nel testo vigente.

La revisione del Piano Regolatore Generale, da effettuarsi nei modi e secondo le procedure di legge, con la pubblicazione dello strumento urbanistico nel suo insieme, ha validità temporale di dieci anni dall'approvazione ed ha efficacia in relazione alle disposizioni ed alle limitazioni operanti sul territorio comunale.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del Piano Regolatore Generale, in caso di non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici , prevale la norma scritta; in caso di difformità tra elaborati grafici di diversa scala, quella con denominatore minore.

Art. 4 -Elaborati del Piano

Gli elaborati del P.R.G. sono i seguenti:

Elaborati grafici

TAV. 00 - Inquadramento territoriale - scala 1:25.000

TAV. 01 - Stato di fatto P.R.G. secondo progetto Catasto-P.R.G.

TAV. 02 - Carta Geologica - scala 1:5.000

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- TAV. 03 - Carta Geomorfologica - scala 1:5.000
- TAV. 04 - Carta Litotecnica - scala 1:5.000
- TAV. 05 - Carta della Pericolosità – Fenomeni gravitativi - scala 1:5.000
- TAV. 06 - Carta della Pericolosità – Alluvioni - scala 1:5.000
- TAV. 07 - Carta dell'Acclività - scala 1:5.000
- TAV. 08 - Carta della fattibilità geologica - scala 1:5.000
- TAV. 09 - Vincoli operanti sul territorio - scala 1:5.000
- TAV. 10 - Reti pubbliche – Distribuzione gas - scala 1:5.000
- TAV. 11 - Reti pubbliche – Pubblica Illuminazione - scala 1:5.000
- TAV. 12 - Reti pubbliche – Rete fognaria - scala 1:5.000
- TAV. 13 - Zonizzazione generale del territorio - scala 1:5.000
- TAV. 14 - Zonizzazione Zona I – Torvecchia Centro - scala 1:2.000
- TAV. 15 - Zonizzazione Zona II – Castelferrato - scala 1:2.000
- TAV. 16 - Zonizzazione Zona III – Via Torre – Via Torremontanara - scala 1:2.000
- TAV. 17 - Zonizzazione Zona IV – Via Sanguinetto – Via Canale - scala 1:2.000
- TAV. 18 - Zonizzazione Zona V - San Pasquale – Via Vaschiola - scala 1:2.000
- TAV. 19 - Zonizzazione Zona VI – Fondo Valle Alento - scala 1:2.000
- TAV. 20 - Zona A - scala 1:1.000
- TAV. 21 - Sovrapposizione P.R.G. – P.A.I. - scala 1:5.000
- TAV. 22 - Sovrapposizione P.R.G. - Fattibilità - scala 1:5.000
- TAV. 23 - Sistema viario - scala 1:5.000
- TAV. 24 - Delimitazione centro abitato - scala 1:5.000
- TAV. 25 - Vincoli preordinati all'esproprio - scala 1:5.000
- TAV. 26 - Visualizzazione grafica trasparenza amministrativa - scala 1:5.000
- TAV. 27 - Zonizzazione generale del territorio B/N - scala 1:5.000
- TAV. 28 - Zonizzazione Zona I – Torvecchia Centro B/N - scala 1:2.000
- TAV. 29 - Zonizzazione Zona II – Castelferrato B/N - scala 1:2.000
- TAV. 30 - Zonizzazione Zona III – Via Torre – Via Torremontanara B/N - scala 1:2.000
- TAV. 31 - Zonizzazione Zona IV – Via Sanguinetto B/N – Via Canale - scala 1:2.000
- TAV. 32 - Zonizzazione Zona V - San Pasquale – Via Vaschiola B/N - scala 1:2.000
- TAV. 33 - Zonizzazione Zona VI – Fondo Valle Alento B/N - scala 1:2.000
- TAV. 34 - Zona A B/N - scala 1:1.000

Allegati

- ALL. A - Norme Tecniche d'Attuazione
- ALL. B - Norme Tecniche d'Attuazione per interventi in Zona A
- ALL. C - Relazione illustrativa
- ALL. D - Relazione verifica standards D.M. n°1444/1968
- ALL. E - Relazione geologica
- ALL. F - Legenda e tabella indici
- ALL. G - Elenco Ditte da espropriare e piano particellare
- ALL. H - Previsione di massima spese di attuazione P.R.G.
- ALL. I - Relazione sulla trasparenza amministrativa

Art. 5 – Eventuali contrasti con il Regolamento Edilizio

A livello comunale, l'attività di trasformazione del territorio è disciplinata dagli elaborati del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio.

In caso di contrasto prevalgono le norme e gli elaborati grafici del P.R.G. .

Art. 6 – Aggiustamento dei limiti in fase di attuazione

In sede di applicazione del P.R.G., le misure leggibili graficamente si intendono arrotondabili per eccesso al metro lineare. Qualora le linee grafiche che delimitano le diverse aree cadano in prossimità, senza coincidere, di elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe catastali (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, manufatti fuori terra o interrati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie, eccetera), le linee grafiche di delimitazione o suddivisione di cui sopra si possono intendere coincidenti con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o sulle mappe catastali.

Art. 7 - Stato fisico e giuridico del territorio comunale

Gli elaborati del Piano Regolatore Generale identificano gli edifici esistenti e le aree impegnate da licenze o concessioni edilizie non ancora eseguite che nell'insieme configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale.

Le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal Piano indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso.

Eventuali omissioni di rappresentazione o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio del Piano Regolatore Generale non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.

L'inclusione nella cartografia del Piano di edifici non autorizzati, di edifici eseguiti in difformità alle norme vigenti, di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giudiziale non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico. Tali edifici restano, dunque, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

Gli immobili di cui sia dimostrata l'esistenza legittima alla data di adozione del Piano ma che, per mero errore materiale, non siano stati riportati nelle planimetrie del progetto urbanistico costituiscono a tutti gli effetti stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale.

Gli immobili riportati sulle planimetrie di Piano o che costituiscano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio, ove non ricompresi pienamente nelle zone edificabili A, B e D devono intendersi pienamente appartenenti alle stesse. Ad essi, pertanto, si applicano le norme ed i parametri delle rispettive zone di appartenenza come sopra precisate.

Art. 8 - Asservimento delle aree

Le aree già asservite per la costruzione di edifici, che risultino dai progetti autorizzati o dai documenti ufficiali del Comune, ovvero siano desumibili dalle norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori, devono essere mantenute come pertinenza nella misura corrispondente ai rapporti planivolumetrici del presente Piano.

Tali aree, se edificabili, possono essere nuovamente utilizzate a fini edilizi, solo dopo aver detratto l'estensione della superficie di pertinenza ai volumi esistenti, determinata sulla base dei nuovi indici e parametri di Piano.

Art. 9 - Edifici, manufatti e strade esistenti

Gli edifici e gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione del presente progetto di P.R.G. in contrasto con le destinazioni di zona e/o con i parametri urbanistici ed edilizi del Piano stesso, possono subire modifiche di destinazione e/o di parametri nel rispetto delle nuove prescrizioni con il solo fine di essere adeguati alle norme di Piano.

Le strade esistenti possono essere oggetto di interventi di miglioramento planimetrico ed altimetrico o di riqualificazione e di manutenzione.

Art. 10 - Prescrizioni di altri strumenti, vincoli e limitazioni d'uso del suolo

Le previsioni del P.R.G. risultano integrate, a tutti gli effetti, da:

- vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi vigenti;
- previsioni di piani attuativi;
- previsioni del P.T. della Provincia di Chieti e dei relativi strumenti attuativi;
- Regolamento Edilizio Comunale;
- altri regolamenti comunali che dovessero disciplinare l'attività modificatoria del territorio comunale.

Dovranno, inoltre, essere rispettati i vincoli di tutela sui beni di interesse ambientale, architettonico e storico, archeologico, nonché di tutela geologica e sismica ai sensi delle leggi vigenti.

I vincoli principali sono i seguenti:

A) RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Ai sensi della Legge 05/01/1994, n°36, sono considerate acque pubbliche tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo, ed in quanto tali sono una risorsa utilizzata secondo i criteri di solidarietà. Per la tutela dei corsi d'acqua si applicano le disposizioni delle leggi vigenti in materia.

B) VINCOLO PER LA TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO E VINCOLO PAESISTICO

Tutti gli spazi e gli edifici aventi valore storico, ambientale, architettonico ed artistico presenti nel territorio comunale sono sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n°137".

C) VINCOLO ARCHEOLOGICO

Nelle zone di rispetto archeologico, sottoposte a tutela in base al D.Lgs. n°42/2004, nel testo in vigore,ⁱ tutti gli interventi che prevedano opere di scavo di qualsivoglia genere dovranno essere sottoposti all'approvazione preventiva della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo che potrà:

- valutare la fattibilità delle opere;
- richiedere saggi archeologici preliminari;
- dettare eventuali ulteriori prescrizioni per la tutela dei resti archeologici esistenti.

D) VINCOLO IDROGEOLOGICO

Le opere ricadenti in aree individuate ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n°3267, e sottoposte a vincolo idrogeologico, dovranno essere denunciate ai sensi dell'art. 20 del R.D. 16/05/1926, n°1126, combinato con l'art. 74 delle vigenti Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale.ⁱⁱ

E) VINCOLO SISMICO

Il territorio del Comune di Torrecchia Teatina è sottoposto a vincolo sismico (Zona 3), così come previsto dall'Ordinanza P.C.M. del 20/03/2003, n°3274 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica".

Le opere ricadenti nel territorio comunale dovranno, quindi, essere preventivamente autorizzate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di prevenzione antisismica.

F) PRESCRIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L'ASSETTO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO DEL TERRITORIO

A tutela del patrimonio edilizio esistente e dell'ambiente, nelle porzioni di territorio comunale interessate da vincolo idrogeologico, nelle aree a rischio idrogeologico e nelle aree interessate da "fenomeni gravitativi e processi erosivi" (rif.to Carta della pericolosità del Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo), sono consentiti solo gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente così come definiti dall'art. 3, lettere a), b), c) e d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", nel testo in vigore.

Localmente tutti gli interventi (ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni), ivi compresi gli interventi di sistemazione di terreni (sbancamenti, rilevati, spianamenti, ...) e quelli di disboscamento, ove non siano interdetti, potranno essere consentiti solo nel rispetto delle specifiche condizioni previste dalle leggi di riferimento (L. n°64/74, D.M. 11/03/1988 e Circolare Min. LL.PP. 30483 del 24/09/1988) ed in presenza di adeguate e dettagliate campagne di indagini geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geotecniche e di monitoraggio. Tali campagne di indagine devono valutare le caratteristiche geometriche ed evolutive di eventuali fenomeni franosi, le condizioni complessive dell'area interessata dall'intervento e la fattibilità dell'opera.

Per una corretta progettazione degli interventi ed al fine di valutarne con precisione gli elementi di pericolosità, in tutte le suddette aree è, quindi, obbligatoria la caratterizzazione dettagliata del contesto geologico, geomorfologico, idrogeologico e geotecnico.

In tali zone ed in corrispondenza di versanti, si rende inoltre necessaria la verifica di stabilità dell'area prima e dopo la realizzazione dell'intervento.

Al fine di non innescare fenomeni destabilizzanti, le presenti prescrizioni si applicano nel caso fosse necessario aprire fronti di scavo o profilare le scarpate conferendo un'inclinazione minore del valore dell'angolo di attrito interno o un'altezza della scarpata minore di quella critica ovvero provvedere alla realizzazione di strutture di contenimento. In quest'ultimo caso occorre prevedere opportuni drenaggi a tergo delle opere al fine di minimizzare la spinta dovuta alla pressione neutra esercitata dall'acqua eventualmente presente nei terreni ed impedire il deterioramento delle caratteristiche geotecniche dei litotipi prolungando nel tempo l'efficacia delle opere.

Oltre al rispetto delle suddette prescrizioni, con riferimento al Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico "Fenomeni gravitativi e processi erosivi" (P.A.I.), di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del 29/12/2004, n°1386 e successive modificazioni ed integrazioni, e per le finalità sottese dal suddetto Piano, si dispone quanto segue:

- per le aree individuate a pericolosità molto elevata (P3) ed elevata (P2), dovranno essere rispettate le Misure di Salvaguardia del P.A.I., secondo quanto stabilito al punto 2.4 dell'allegato 3 dello stesso Piano di bacino, con particolare riguardo agli artt. 14, 15, 16 e 17 delle relative Norme di Attuazione;
- per le aree individuate a pericolosità moderata (P1), dovranno essere rispettate le disposizioni dell'art. 18, comma 3, delle Norme di attuazione del P.A.I. e le istanze per l'esecuzione degli interventi consentiti dovranno essere corredate da indagini geologiche e geotecniche ai sensi del D.M. 11/03/1988, estese ad un ambito morfologico o ad un arco di versante significativo, con particolare attenzione all'analisi delle condizioni di stabilità locali, per l'individuazione di eventuali limiti imposti alle ipotesi progettuali dalle specifiche condizioni geotecniche dei luoghi indagati;
- per le aree individuate da "scarpate morfologiche" dovrà essere rispettato quanto rappresentato all'art. 20, in particolare commi 2 e 3, dell'N.T.A. del P.A.I.;
- per le aree non interessate da situazioni di pericolosità e non delimitate dalla cartografia del P.A.I., ogni Permesso di Costruire per la realizzazione di singoli edifici o di opere interessate dalla nuova disciplina urbanistica, dovrà essere subordinato ad una progettazione esecutiva che riporti un esauriente studio di dettaglio dei terreni di sedime e/o di fondazione, nel rispetto di quanto previsto dal D.M. LL.PP. 11/03/1988, dalla Circolare Min. LL.PP. 24/09/1988, n°30483, e dalle altre norme vigenti. In particolare tale studio geotecnico di dettaglio dovrà definire, sulla scorta di una parametrizzazione fisico-meccanica dei terreni commisurata alle particolarità dell'intervento, i criteri di scelta e di dimensionamento delle strutture di fondazione e, se del caso, di quelle di contenimento.

Nel caso di successive modifiche e variazioni alle Norme Tecniche del P.A.I., le presenti Norme si intendono integralmente e contestualmente recepite.

G) VINCOLO DI ELETTRODOTTO

In sede attuativa dovrà tenersi conto di quanto previsto dal Regolamento di esecuzione della Legge n°339/1986, dai DD.MM. del 21/03/1988, del 16/01/1991 e del 05/08/1998, per le zone interessate dal passaggio di elettrodotti.

H)SITO DI INTERESSE NAZIONALE DEL FIUME ALENTO

Il Ministero dell'Ambiente ha perimetrato il Fiume Alento quale Sito di Interesse Nazionale (S.I.N. ora S.I.R. Sito di Interesse Regionale). Pertanto, considerato il combinato disposto del Decreto di perimetrazione e della vigente normativa in tema di bonifica, gli **interventi di movimento terre** (scavi, rinterri, ecc..) in un'area interna al perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale possono essere effettuati solo dopo che sia stata accertata la conformità dei suoli ai limiti di concentrazione massima ammissibile di cui alla normativa vigente, in funzione della specifica destinazione d'uso dell'area. Pertanto gli scavi in questione (e quindi gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia con opere di scavo, eccetera) possono essere effettuati solo a valle di una mirata attività di caratterizzazione dei suoli e della falda e, nel caso di ritrovamento di contaminazione, solo successivamente alle operazioni di bonifica.

I)VERDE DI INTERESSE NATURALISTICO

Nelle aree del Bosco Elcino e, in generale, in tutte le aree che all'attualità dell'intervento siano definibili boscate ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigenti, è vietato qualunque intervento di trasformazione d'uso.

TITOLO II – DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I - INDICI E NORME EDILIZIE

Art. 11 – Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei seguenti parametri di base e/o definizioni, secondo quanto previsto nell'art. 2 della Legge Regionale 13/07/89, n°52:

SUPERFICIE TERRITORIALE (St): è rappresentata dall'area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria (Sf) e della superficie per urbanizzazione primaria (Up) e secondaria (Us), al netto della grande viabilità esistente o prevista. La superficie territoriale si misura al netto delle fasce di rispetto stradali e delle strade pubbliche esistenti e previste dal P.R.G. perimetralmente all'area ed al lordo delle strade locali esistenti o previste internamente all'area di intervento. Si esprime in mq o in ha.

SUPERFICIE FONDIARIA (Sf): è rappresentata dall'area netta edificatoria corrispondente al lotto da asservire alla costruzione, delimitato dai confini di proprietà o limite di recinzione, e può risultare dalla Superficie territoriale (St) deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria (Up) e secondaria (Us). Sono computabili, però, nella superficie fondiaria le fasce di rispetto stradale, dell'elettrodotto, dell'acquedotto, ..., purché facenti parte del lotto edificabile. Si esprime in mq.

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (UP): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate a strade residenziali, marciapiedi, piste ciclabili, spazi di sosta, di parcheggio, piazze, rete fognante ed impianti di depurazione, rete idrica, reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e relative sottostazioni e centraline, reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse, spazi di verde residuali di arredo e di rispetto, spazi di verde attrezzato di interesse pubblicoⁱⁱⁱ, barriere di protezione dal rumore, spazi per la raccolta dei rifiuti e delle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n°1444. Si esprime in mq.

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (Us): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n°1444, e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, nonché gli spazi destinati a parcheggi di cui al punto d) dell'art. 3 del D.M. 02/04/1968, n°1444. Si esprime in mq.

SUPERFICIE OCCUPATA (So): corrisponde alla superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro. Essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio, comprese murature perimetrali anche interrato, balconi, sporti, pensiline, aggetti e simili (L.R. n°52/1989). Si ottiene moltiplicando l'indice di occupazione del suolo (Io) con la superficie fondiaria (Sf) e si esprime in mq.

SUPERFICIE EDIFICABILE (Se): è determinata dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale, vani ascensori, eccetera. Essa è misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per la raccolta dei rifiuti solidi, eccetera) (L.R. n°52/1989).

Sono esclusi dal computo della superficie edificabile:

- gli spazi completamente aperti su due lati anche non consecutivi ed anche se interrotti dalle strutture portanti quali travi, pilastri, colonne, setti murari, ..., anche se coperti, quali balconi e simili;
- i porticati a piano terra e le logge quando la loro superficie lorda è compresa nel limite del 20% della Superficie occupata (So) dall'edificio;
- i cortili (o patii) quando la loro superficie lorda è compresa nel limite del 20% della Superficie occupata (So) dall'edificio;
- le chiostrine;
- i giardini d'inverno, purché la loro superficie utile interna non ecceda il 10% della Superficie utile abitabile;
- i locali a piano seminterrato, che non fuoriescano di oltre ml 0,70 dal terreno, da determinarsi come altezza ponderale di tutti i lati del fabbricato, purché tali locali abbiano un'altezza utile interna non superiore a mt 2,40 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive ovvero garage aventi la superficie massima pari alla Superficie occupata (So);
- i locali completamente interrati purché non siano destinati ad abitazione, uffici, sedi di attività commerciali e produttive;
- le superfici coperte da silos.

Per gli edifici produttivi la Superficie Edificabile coincide con la Superficie Coperta maggiorata dalle superfici lorde dei piani superiori al piano terra degli edifici con destinazione commerciale, direzionale, uffici e servizi.

SUPERFICIE COPERTA (Sc): rappresenta la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale sul piano di campagna dei muri perimetrali degli edifici, esclusi i pozzi luce, i cortili interni ed i porticati liberi addossati all'edificio stesso. Si esprime in mq.

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Sua): equivale alla somma delle superfici calpestabili di pavimento degli ambienti residenziali ovvero alla somma delle superfici di pavimento degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nell'entità del 60% di quella reale. Tali superfici sono misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e si esprimono in mq.

SUPERFICIE PERMEABILE (Sp): nelle aree di pertinenza delle costruzioni, è costituita dalla superficie di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto. Ne fanno parte anche i vialetti pedonali e non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggianti su sottofondo non cementizio. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, la superficie permeabile può comprendere anche pavimentazioni speciali, poggianti su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

DENSITA' TERRITORIALE (Dt): esprime il rapporto tra Superficie edificabile (Se) e Superficie territoriale (St) ovvero il rapporto tra abitanti insediati (desunti sulla base del parametro di 30 mq di superficie utile abitabile per abitante) e la Superficie territoriale (St).

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It): esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St). Si esprime in mc/mq.

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If): esprime il volume massimo lordo di costruzione (vuoto per pieno), costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf). Si esprime in mc/mq.

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut): esprime la massima superficie edificabile lorda dei piani dell'edificio costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St). Si esprime in mq/mq.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf): esprime la massima superficie edificabile (Se) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). Si esprime in mq/mq.

INDICE DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO (Io): esprime il rapporto tra la Superficie occupata (So) e la Superficie fondiaria di pertinenza (Sf), ovvero con quella impegnata ai fini planovolumetrici per la costruzione stessa.

INDICE DI PERMEABILITA' (Ip): è pari al rapporto percentuale tra Superficie permeabile (Sp) e Superficie fondiaria (Sf). E' espresso in percentuale.

RAPPORTO DI COPERTURA (Rc): rappresenta la percentuale di Superficie fondiaria occupata dalla Superficie coperta (Sc/Sf). Si misura in mq/mq.

ALTEZZA DEL FABBRICATO (H): è la media delle altezze dei vari fronti dell'edificio. Si esprime in ml.

VOLUME (V): corrisponde al volume massimo edificabile che si ottiene dal prodotto tra la Superficie fondiaria (Sf) e l'Indice di fabbricabilità fondiaria (If). E' computato come previsto al seguente articolo 12 e si esprime in mc.

NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA (p): corrisponde al numero dei piani fuori terra edificabili, escluso seminterrato di altezza non superiore a mt 2,40. Si esprime in unità.

DISTANZA DALLE STRADE (ds): è il distacco dell'edificazione dal limite del confine stradale. Si esprime in ml.

DISTACCO MINIMO DAL CONFINE (dc): è il distacco minimo dal confine del lotto da rispettare nell'edificazione. Si esprime in ml.

DISTACCO MINIMO TRA FABBRICATI (df): è il distacco minimo tra fronti prospicienti dei fabbricati da rispettare nell'edificazione. Si esprime in ml.

N.B. Non costituiscono parziali o totali difformità dal progetto approvato le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3% (art. 7, L.R. n°52/1989).

Art. 12 – Criteri di utilizzazione delle aree

Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei seguenti criteri:

ALTEZZA DEL FABBRICATO (H):

L'altezza di un fabbricato si misura in metri lineari ed è pari alla media ponderata delle altezze delle pareti (HP), così come definite nel successivo paragrafo h). Tale altezza non può superare i limiti fissati dalla disciplina urbanistica.

L'altezza minima netta interna dei locali residenziali è stabilita dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

Si stabilisce inoltre l'altezza minima netta dei locali commerciali aperti al pubblico in m. 3,00, mentre per i locali privati l'altezza minima netta resta fissata in m. 2,70.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione della Variante delle presenti NTA, come definiti nel successivo art. 15, lettere a), b), c), d) e) ed f), è consentita la conservazione delle altezze esistenti.

LINEA DI GRONDA (LdG):

La linea di gronda è quella linea orizzontale che coincide con l'intradosso dell'ultimo solaio piano di copertura del fabbricato. Nel caso di solaio inclinato la linea di gronda è individuata dall'intersezione tra la parete e l'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di edifici industriali, artigianali e commerciali la linea di gronda coincide con l'intradosso delle travi di copertura.

LINEA DI TERRA (LT):

La linea di terra è la linea che definisce l'andamento del marciapiede stradale o quello della sistemazione esterna dell'edificio, se sono previsti sbancamenti, o ancora della quota naturale del terreno, se a contatto con le pareti dell'edificio.

ALTEZZA DELLE PARETI (HP):

L'altezza di ciascuna delle pareti esterne del fabbricato è data dalla media ponderata delle distanze verticali, espresse in metri lineari, misurate dalla linea di terra all'intradosso del solaio piano di copertura (LdG). Nel caso di solaio inclinato si computa al punto medio dell'intradosso della falda di copertura.

Oltre l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sono consentite solo le coperture. Nel caso di copertura a terrazza l'eventuale parapetto pieno non può superare l'HP per più di metri 1,20.

Non si considerano le altezze relative ai volumi tecnici, come definiti nella Circolare Min. LL.PP. del 31/01/1973, n°2474, purché contenuti in limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta dell'edificio.

Le coperture a falda non possono avere pendenza superiore al 40 %.

I colmi delle stesse, unitamente ai volumi dei corpi scala, degli extracorse e dei locali motore degli ascensore, degli eventuali pergolati (in legno, in ferro o in muratura), non possono superare l'HP per più di metri 4,00. Essi in ogni caso non devono superare un'altezza pari alla metà del fronte del fabbricato cui si riferiscono. Gli oggetti delle falde di copertura, rispetto alle pareti perimetrali, non possono superare m.l. 1,50.

Le coperture, così come definite nella loro consistenza massima dal comma precedente, ferma restando tale consistenza, possono essere scomposte in figure e volumi elementari e questi ultimi, a loro volta, essere disgregati, ruotati, traslati, compenetrati e riaggregati, ma non sovrapposti, in forme diverse da quella iniziale.

Le suddette elaborazioni compositive dovranno essere compiutamente illustrate con opportuni grafici al fine di dimostrare la coerenza delle soluzioni progettuali adottate con la consistenza massima delle coperture così come definita nei precedenti commi del presente articolo.

I volumi elementari nei quali può essere scomposta la copertura ed i locali sottotetto, al netto delle intercapedini di isolamento e degli arredi a muro, non dovranno avere mai altezza all'imposta inferiore a mt. 1,80 per la loro eventuale destinazione residenziale.

Al di fuori della sagoma massima ammissibile sopra definita è consentita la previsione e realizzazione di sovrastrutture a carattere tecnologico - funzionale per il contenimento del consumo energetico (pannelli isolanti, strati di isolamento termico e simili), o di protezione dalle avversità atmosferiche (cornici, cornicioni, scossaline, copertine e simili) o, ancora, di protezione all'affaccio (parapetti e simili) o, infine, di protezione dal soleggiamento (pergolati e simili), purché coerenti con le soluzioni progettuali tecniche ed architettoniche.

VOLUME DEL FABBRICATO (V):

Il volume si misura in metri cubi ed esprime il prodotto tra la superficie coperta (Sc) e l'altezza dell'edificio (H)

Sono esclusi dal computo del volume:

1. I portici e le gallerie ad uso pubblico (così definiti a mezzo di apposita convenzione da registrare e trascrivere);
2. I portici e le gallerie ad uso privato, posti ai livelli inferiori al primo, quando:
 - a) sono addossati al fabbricato ed hanno profondità (per i portici) e larghezza (per le gallerie) non superiore a metri 3;
 - b) ricadono all'interno della superficie coperta (Sc) senza limitazioni di profondità ed hanno

superficie non superiore al 30% della medesima Sc.

3. Le logge poste ai piani superiori. La loro superficie non viene sommata alla superficie del portico e delle gallerie ad uso privato: per esse valgono le stesse limitazioni di quest'ultima.

4. Le parti di edificio e i locali interrati o seminterrati, di altezza netta interna non superiore a mt.2,40, purché non abitabili e destinati a garage, cantine e simili, con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari, la cui altezza media ponderata fuori terra - fino all'intradosso del solaio - non superi mt. 0,70. Qualora venga superato tale limite, l'eccedenza dovrà essere computata ai fini della determinazione delle altezze e del volume.

5. I locali a piano terra di altezza non superiore a mt. 2,40 adibiti ad autorimesse, con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari, sino ad una superficie massima pari al 20% della superficie utile residenziale ed al 30% della superficie utile a diversa destinazione (commerciale, direzionale, turistica, ecc..).

6. Le autorimesse realizzate ai sensi della Legge 122/1989 a servizio delle residenze esistenti, purché contenute nel limite massimo di 0,30 mc/mq di Sf.

Le parti escluse dal computo del volume non concorrono alla determinazione dell'altezza delle pareti (HP) e del numero dei piani realizzabili, anche nel caso di loro destinazione residenziale.

7. Nei fabbricati con destinazione non residenziale, la superficie dei portici, delle gallerie e delle logge eventuali è ricompresa in quella degli annessi e, quindi, sottoposta alle corrispondenti limitazioni.

I seguenti interventi che contribuiscono in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termica ed acustica e al contenimento dei consumi energetici non sono considerati, e quindi non vanno computati, ai fini del calcolo del volume (V), dell'altezza (HP) del presente comma e della superficie coperta (Sc).

Nel caso di edifici di nuova costruzione:

a) lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri;

b) il maggior spessore dei solai;

c) tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo;

non sono considerati, e quindi non vanno computati, ai fini del calcolo del volume (V), dell'altezza (HP) del presente comma e della superficie coperta (Sc) del precedente art. 11, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Le suddette caratteristiche dovranno essere formalmente documentate sia in fase di progettazione, sia in fase di realizzazione, sia infine di collaudo finale, se ed in quanto finalizzate all' uso di fonti energetiche alternative ed al miglioramento ambientale e qualitativo dell'edificato e del territorio in genere, nonché alla resistenza termica passiva

degli edifici, e dimostrate mediante apposite relazioni tecniche, corredate da calcoli e grafici esplicativi completi, sia degli aspetti termici ed acustici sia dei parametri edilizi (Superficie coperta - Sc, Altezza delle pareti - HP, Volume del fabbricato - V) , comprendenti anche le sezioni significative dell'edificio ed i particolari costruttivi, integrative degli atti progettuali necessari per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e delle permessi di costruire, nonché mediante gli atti di collaudo finali.

Le modalità di calcolo di cui agli ultimi tre capoversi si applicano alle nuove costruzioni, ed agli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti, di cui alle lettere b), c), d) ed e) dell'art.30 della L.R. 18/1983 nel testo vigente, compatibilmente con la salvaguardia della composizione architettonica delle facciate, murature, elementi costruttivi e decorativi di pregio storico - artistico, nonché con le eventuali necessità di rispettare gli allineamenti esistenti, sia orizzontali sia verticali, caratterizzanti cortine continue di edificazioni urbane.

SAGOMA DEL FABBRICATO

La sagoma del fabbricato è la figura geometrica solida emergente dal livello stradale o di campagna o di sistemazione del terreno, cui si riferiscono i precedenti parametri edilizi ai fini della determinazione di quelli urbanistici, delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali ed inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi eventuali corpi di fabbrica aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico come le coperture, le pensiline ed i balconi a sbalzo (quando non superano l'aggetto che comporta rispetto delle distanze, v.), i cornicioni e gli spioventi, gli elementi ornamentali.

FRONTE DELL'EDIFICIO

Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tenere conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi".

DISTANZA TRA FRONTI: per distanza tra i fronti degli edifici si intende la distanza tra le proiezioni verticali della parte fuori terra dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, tra le pareti prospicienti. Sono compresi, pertanto, bow-windows e balconi chiusi ma sono esclusi:

- i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e simili fino a ml 1,50 di sporgenza complessiva;
- le gradinate aperte, anche se coperte, di larghezza complessiva non superiore a ml 1,50;
- le rampe di accesso.

Nel caso di aggetti di maggiore sporgenza, il distacco dovrà essere aumentato di una quantità pari alla differenza tra la misura effettiva della sporgenza e quella sopra stabilità.

La distanza tra pareti di edifici prospicienti è fissata in ml 10,00 ovvero pari a quella della massima altezza dei fronti.

Nel caso di facciate con direttrici non parallele, la distanza tra pareti da considerare è quella definita dalla proiezione dello spigolo di un edificio sulla facciata dell'altro. Non costituisce, però, distanza la parte delle facciate non proiettante.

Nel caso di fronti non paralleli alla linea di confine, la distanza va misurata dai punti più vicini. In caso di fabbricati esistenti edificati sulla linea di confine con pareti cieche, è consentita al confinante la costruzione in aderenza o in appoggio, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

DISTACCO DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE: è la distanza tra la linea di confine tra diverse proprietà o tra il confine stradale, così come definito nell'art. 3 del D.Lgs. 30 aprile n°285, e la proiezione della parte fuori terra del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, compresi i bow-windows o balconi chiusi e le gradinate aperte (anche se coperte) di aggetto complessivo superiore a mt 1,50, esclusi però i balconi aperti, le pensiline, i cornicioni e simili fino a mt 1,50 di sporgenza complessiva, le rampe di accesso.

Nel caso di aggetti di maggiore sporgenza, il distacco dovrà essere aumentato di una quantità pari alla differenza tra la misura effettiva della sporgenza e quella sopra stabilità.

Il distacco dei fabbricati dai confini è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato

altresì un minimo assoluto.

Sono ammesse costruzioni sulla linea di confine solo se le parti interessate hanno stipulato formale accordo, nei modi di legge. In tale caso al confinante è concessa la possibilità di eventuale futura costruzione in aderenza o in appoggio.

Nel caso di strutture o porzioni di esse completamente interrato e non poste a confine, la distanza minima di intervento dal confine di proprietà privata o pubblica dovrà essere non minore a mt 3,00.

Le pensiline e le tettoie delle recinzioni costruite in corrispondenza degli accessi dalle strade, non possono in alcun caso sporgere verso il fronte stradale oltre la distanza ammessa per le recinzioni.

Nelle zone esterne ai centri abitati, come delimitati ai sensi del Codice della Strada, sono da rispettare le distanze previste nei Regolamenti attuativi del Codice stradale vigente.

SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del Perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, e all'ultimo piano di un edifici a più piani, con visuali minime non inferiori a m.4 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.*
- b) Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la visuale libera normale davanti ad ogni finestra è superiore a m.6 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.*
- c) Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20 e con visuale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.4.*

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune, a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione dei suddetti spazi, se non realizzati con siepi.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedii, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Ove non sia possibile rispettare le distanze minime tra edifici stabilite dalle presenti NTA e non ricorrano nemmeno le condizioni per la configurazione e progettazione di spazi interni agli edifici come sopra definiti e caratterizzati, si potrà prevedere l'accostamento o aderenza di edifici purché il "collegamento" interessi stabilmente tutto il fronteggiamento degli edifici ed abbia una copertura integrata, sia architettonicamente che nella struttura, con quella dell'edificio.

Art. 13 - Applicazione degli indici urbanistici ed edilizi

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti Norme Tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativa globale del Piano.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti nei casi di intervento edilizio diretto e/o sulla base delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo.

Art. 14 - Destinazioni d'uso

Per ogni zona del territorio comunale sono indicate le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree.

Eventuali variazioni di destinazione d'uso dei fabbricati o di parti di essi, comunque nell'ambito di quelle ammesse dal P.R.G., sono soggette a Permesso di Costruire o a D.I.A. .

Le destinazioni d'uso specificate nel P.R.G. sono fondamentalmente:

Ab Uso residenziale

Ab1 di civile abitazione

Ab2 per particolari utenze (collegi, convitti, conventi, ...)

Co Uso commerciale

Co1 esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore a mq 150)

Co2 medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 151 e 1500 mq)

Co3 centri commerciali

Co4 commercio all'ingrosso

Co5 attività per la ristorazione e pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, rivendite di sali e tabacchi, ...)

Pr Uso produttivo-artigianato-industria

Pr1 botteghe per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, eccetera) con superficie non superiore a mq 400 e che non producano odori e rumori molesti

Pr2 stabilimenti e opifici artigianali, escluse le botteghe per attività artigianali

Pr3 impianti industriali

Pr4 depositi e magazzini asserviti ad attività artigianale o industriale

Pr5 servizi di interesse cittadino (autostazioni, impianti tecnologici, ...)

N.B. Le attività industriali si differenziano da quelle artigianali in funzione dell'iscrizione e/o registrazione dell'attività stessa alle specifiche associazioni di categoria.

Pag Uso produttivo-agricoltura-zootecnia

Pag1 impianti e servizi per aziende agricole (comprese rimesse di materiali ed attrezzi agricoli)

Pag2 serre

Pag3 ricoveri per bestiame d'allevamento

Se Servizi

Se1 uffici pubblici e privati

Se2 studi professionali

Se3 agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, eccetera

Se4 attività private di interesse pubblico (scuole, case di cura, palestre, ...)

Se5 attività per lo spettacolo ed il tempo libero, palestre private^{iv}

Se6 attività associative e culturali (teatri, cinema, sale da ballo, ...)

Se7 attività espositive, congressuali e fieristiche

Se8 attività ricettive (alberghi, motel, pensioni, ...)

Se9 autorimessa di uso pubblico

Se10 sedi di mezzi di informazione (stampa, radio, televisione).

Per gli usi non previsti nel presente elenco si procederà per analogia.

In ogni caso sono confermati gli usi esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G., salvo la verifica della compatibilità igienico-ambientale (emissioni di rumori, elevato carico di traffico, eccetera) e la verifica di cui al successivo comma.

Ai fini dell'ammissibilità delle suddette destinazioni oltre alle specifiche prescrizioni del presente P.R.G., devono essere verificati e rispettati i "limiti massimi dei livelli sonori equivalenti" di cui all'art. 2 del D.P.C.M. 1 marzo 1991, al D.P.C.M. del 14/11/1997 ed alla Circ. Ministero dell'Ambiente del 06/09/2004.

Art. 15 - Interventi sul patrimonio esistente

Le norme del presente articolo si applicano per gli interventi da eseguire sul patrimonio edilizio esistente in qualsiasi zona del territorio comunale, fatta eccezione per la Zona A, per

la quale si applicano le norme specifiche ("Norme Tecniche d'Attuazione per interventi in Zona A").

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si articolano nelle seguenti categorie, che discendono direttamente da quelle indicate dall'art. 30 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore.

In sede di presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o di richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere precisata la categoria di intervento che si intende realizzare.

Per tutti gli interventi, preventivamente al rilascio dell'atto autorizzativo, occorre verificare la congruenza dei progetti con le vigenti norme in materia e, in particolare, con le prescrizioni di cui al D.M. n°1444/68.

(a) ORDINARIA MANUTENZIONE

Comprende gli interventi di: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Sono ammessi per tutti gli edifici.

(b) STRAORDINARIA MANUTENZIONE

Sono interventi di "straordinaria manutenzione" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Comprende gli interventi di: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali, architravi, solai, coperture senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni – inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. – purché senza cambiamenti di dimensione e disegno.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi aggiuntivi al fabbricato originario.

(c) RESTAURO CONSERVATIVO

Comprende gli interventi di:

- restauro di tutti gli elementi interni ed esterni senza alcuna modificazione planimetrica od altimetrica degli stessi;
- consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta di elementi di rinforzo con materiali diversi;
- consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;

- realizzazione di sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture – grande e piccola armatura – con quote e materiali, ove possibile, identici a quelli originari;
- demolizioni di superfetazioni, di sopraelevazioni, di ampliamenti, di aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;
- demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti;
- realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

(d) RISANAMENTO IGIENICO-SANITARIO

Comprende i lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Sono compresi:

- la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico e sociale;
- la sistemazione delle aree libere al servizio dell'unità immobiliare.

(e) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali e più precisamente:

- sostituzione di elementi strutturali;
- eliminazione di parti dell'edificio;
- riorganizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali nonché dei servizi di uso comune;
- inserimento di nuovi impianti tecnologici;
- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
- qualora sia dimostrata l'impossibilità del recupero mediante perizia giurata di un tecnico abilitato, demolizione e ricostruzione dell'immobile oggetto dell'intervento con il supporto di materiale fotografico, nel rispetto delle presenti norme riferite ai nuovi edifici.

Restano, in qualsiasi caso, salvi i diritti di terzi circa il rispetto delle distanze dai confini privati, delle distanze minime tra pareti finestrate, dei diritti di vedute, eccetera.

(f) AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI

Si tratta di isolati interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente che non presenta caratteristiche di pregio, attraverso un insieme combinato degli interventi definiti ai punti precedenti e di modificazioni dell'edificato sempreché finalizzate al suo miglioramento qualitativo sotto il profilo del contenimento del consumo energetico e del comportamento sismico.

Sono ammessi, in combinazione con gli interventi definiti ai punti precedenti, i seguenti interventi su edifici esistenti:

- a) sopraelevazioni fino all'altezza massima (H max) stabilita per la zona di appartenenza, solo nel caso in cui allo stato attuale l'edificio esistente sia di altezza massima inferiore;**
- b) ampliamenti solo nel caso in cui allo stato attuale la profondità del corpo di fabbrica sia inferiore a quella degli edifici latitanti aventi pareti non finestrate e fino ad una profondità massima complessiva dell'edificio così ampliato di ml.12.**

CAPO II – MODALITA' DI ATTUAZIONE**Art. 16 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale**

Il P.R.G. è attuato mediante:

- Piani di Lottizzazione;
- Comparti;
- Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piano di Recupero;
- Programmi Integrati di Intervento;
- Programmi di Recupero Urbano;
- Piani di settore;
- intervento edilizio diretto con il rilascio del Permesso di Costruire e/o con D.I.A. .

Art. 17 – Piano di Lottizzazione e Piani Particolareggiati di Attuazione

I Piani di Lottizzazione, i Piani Particolareggiati di Attuazione e, in genere ogni Piano di Attuazione delle zone sottoposte dal Piano ad intervento urbanistico preventivo, devono contenere le indicazioni prescritte all'art. 19, comma 1, lettere a), b), c), e), g), i), della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001, nonché la documentazione comprovante il titolo di proprietà degli immobili oggetto di pianificazione attuativa.

PROCEDIMENTO FORMATIVO

I Piani di che trattasi (v. anche successivi articoli), così come definiti dall'art. 23 della L.R. n°70/95, nel testo in vigore, seguono il procedimento di formazione definito dagli artt. 20 e 21 della medesima Legge.

CONVENZIONE

La convenzione di cui al 5° comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150, dovrà prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n°847 e dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n°865;
- b) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per gli standards di cui all'art.4 del D.M. 2.4.1968, n. 1444. Qualora l'acquisizione di tali aree, all'interno delle zone sottoposte dal Piano ad intervento urbanistico preventivo, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;**
- c) l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere gratuitamente al Comune;
- d) i tempi di esecuzione delle urbanizzazioni primarie. Non può in ogni caso essere rilasciata la licenza di abitabilità o agibilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 del vigente D.P.R. n°380/2001, dei fabbricati ad uso privato se non siano state eseguite le opere di urbanizzazione primaria;
- e) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del comune, secondo quanto disposto dall'art. 16 del vigente D.P.R. n°380/2001 e i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie da prestarsi attraverso apposita fideiussione o

polizza assicurativa, pari al valore delle opere da eseguire con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;

f) i progetti planovolumetrici degli edifici ed i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, questi ultimi, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il Permesso di Costruire;

g) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione non superiori a dieci anni;

g) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

Il rilascio del Permesso di Costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato al contemporaneo inizio delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Nelle zone nelle quali il PRG prevede lo strumento urbanistico attuativo, ove questo non sia redatto per iniziativa Comunale, i proprietari o aventi titoli possono presentare piani di lottizzazione per una superficie non inferiore all'unità minima insediativa indicata dalle norme che disciplinano la zona.

I distacchi dalle strade esistenti o di previsione sono quelli stabiliti dal Codice della Strada, quando non individuati graficamente dalle tavole del progetto di Piano.

Art. 18 – Comparti

Si intendono Comparti urbanistici quelle zone la cui progettazione urbanistica deve avere carattere unitario.

I Comparti interessano zone soggette ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, di risanamento, di ricostruzione e di migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi nonché un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati.

PROCEDIMENTO FORMATIVO

Il Comune, con Deliberazione di Giunta, può disporre, su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio ai sensi delle leggi vigenti, o d'ufficio, la formazione di Comparti, che includano uno o più edifici ed anche aree inedificate.

La Deliberazione di Giunta Comunale con cui si dispone la formazione del Comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e di indifferibilità e di urgenza dei relativi lavori.

ATTUAZIONE

Una volta formato il Comparto, il Sindaco invita i proprietari a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica, ai fini dell'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari aventi la maggioranza assoluta del valore, determinato in base all'imponibile catastale, dell'intero Comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati così come previsto dal Testo Unico sugli Espropri (D.P.R. n°327/2001), antecedentemente alla formazione del comparto. Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel Comune.

Quando sia decorso inutilmente il termine di cui al 2° comma dell'art. 26 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, il Comune procederà all'espropriazione del Comparto a norma del D.P.R. 08/06/2001, n°327 "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

Per l'assegnazione del Comparto il Comune procederà a mezzo gara.

Nelle zone di nuova espansione indicate negli strumenti urbanistici, può essere prevista la concentrazione della volumetria realizzabile in determinate porzioni delle zone stesse, subordinando la formazione della lottizzazione convenzionata all'acquisizione, da parte dei proprietari delle zone di concentrazione, dell'assenso ad edificare da parte di tutti i proprietari della zona considerata salvo, in caso di dissenso ingiustificato, l'applicazione del

terzo comma dell'art. 26 della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001.

Art. 19 – Piani per Insediamenti Produttivi

All'interno del territorio comunale possono essere formati Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 25 della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001.

Art. 20 - Piani di Edilizia Economica e Popolare

All'interno del territorio comunale possono essere formati Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi dell'art. 24 della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001.

Art. 21 - Piano di Recupero

Nella Zona A, come perimetrata nel P.R.G., può essere formato ovvero modificato il Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27, 28, 29 e 30 della L.R. n°18/83, così come della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001.

Art. 22 – Programmi Integrati di Intervento

All'interno del territorio comunale possono essere proposti Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell'art. 30 bis della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001.

Art. 23 – Programmi di Recupero Urbano

All'interno del territorio comunale possono essere proposti Programmi di Recupero Urbano ai sensi dell'art. 30 ter della L.R. n°18/83, così come modificata dalla L.R. n°70/95.

Art. 24 – Piano per la rete di distribuzione dei carburanti

All'interno del territorio comunale può essere formato un Piano per la rete di distribuzione dei carburanti, da predisporre ai sensi del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n°32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti" e s.m.i. .

In mancanza, sono applicate le leggi nazionali e regionali in materia.

All'interno del territorio comunale sono, comunque, consentite nuove installazioni, modifiche, potenziamenti, trasferimenti e concentrazioni di uno o più impianti, su aree già esistenti o su nuove aree, di stazioni per la distribuzione di carburanti, nel pieno rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n°32, e della seguente raccomandazione: le opere, i depositi, i lavori e l'installazione di stazioni per la distribuzione dei carburanti, che interessano la sede delle strade provinciali e le loro pertinenze o nella zona di rispetto stradale o comunque in posizione da interessare la conservazione o la sicurezza della circolazione veicolare, devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Provinciale di Chieti. Le domande, le condizioni, le norme tecniche ed i relativi provvedimenti amministrativi sono disciplinati dalle disposizioni contenute nel "Regolamento per il rilascio di concessioni relative alle occupazioni di suolo pubblico Provinciale" e s.m.i. .

Art. 25 – Piano commerciale

Per regolamentare l'attività commerciale in sede fissa e per coordinare l'attività urbanistica e programmatica dell'Amministrazione Comunale per un impiego razionale delle aree di specifica destinazione commerciale, può essere formato un Piano Comunale per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private in sede fissa, ai sensi del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n°114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997 n°59.", e della Legge Regionale 9 agosto 1999, n°62 "Indirizzi programmatici e criteri per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa a norma del D. Lgs. 31/03/1998, n°114.".

In mancanza, sono applicate le leggi nazionali e regionali in materia.

Art. 26 – Piano per la localizzazione dei punti ottimali di vendita di giornali e riviste

Per regolamentare la vendita di giornali e riviste, può essere formato un Piano Comunale per la localizzazione dei punti ottimali di vendita di giornali e riviste, ai sensi della Legge n°416 del 5 agosto 1981, della Legge n°67 del 25 febbraio 1987, della Legge Regionale n°101 del 18 dicembre 1990 e del Decreto Legislativo n°114 del 31 marzo 1998 ed eventuali modifiche ed integrazioni.

In mancanza, sono applicate le leggi nazionali e regionali in materia.

Art. 27 – Piani per la tutela antinquinamento

All'interno del territorio comunale possono essere formati Piani di tutela antinquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo, del rumore ed elettromagnetico redatti nel rispetto della normativa vigente.

In tutto il territorio comunale ed all'esterno delle pareti degli edifici sono ammesse realizzazioni di camini atti allo smaltimento dei prodotti di combustione in rispetto del regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966, n°615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico (D.P. 22/12/1970, n°1391).

In mancanza, sono applicate le leggi nazionali e regionali in materia.

Art. 28 – Piani per il riordino della toponomastica

Nel territorio comunale è obbligatorio conservare la toponomastica storica esistente.

I cambiamenti dei toponimi o la loro nuova individuazione sono possibili in rispetto della L. 23 giugno 1927, n°1188 "Toponomastica stradale e monumenti a personaggi contemporanei" e mediante eventuale formazione di un apposito Piano Comunale.

CAPO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 29 - Ambiti territoriali e sottoambiti di intervento

Il presente piano, sulla scorta di una rivelazione puntuale dell'attuale stato di antropizzazione del territorio comunale, ha identificato e perimetrato:

- 1) le porzioni territoriali edificate in continuità ovvero caratterizzate da continuità del tessuto insediativo o da continuità tra gli edifici ;
- 2) le porzioni territoriali dotate di urbanizzazione a rete ovvero provviste di rete stradale, rete fognante, rete di distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica.

Dalle suddette perimetrazioni, a seguito di analisi delle tipologie insediate ed in base a criteri di scelta progettuale, sono stati individuati i seguenti ambiti territoriali e sottoambiti di intervento:

AMBITI TERRITORIALI AD USO RESIDENZIALE PREVALENTE

STRUTTURA URBANA ESISTENTE

- zona di vecchia formazione (A)

TERRITORIO URBANIZZATO

- zona residenziale di completamento (B)

TERRITORIO DA URBANIZZARE

- zona residenziale di espansione a intervento diretto (C1)
- zona residenziale di espansione a intervento indiretto (C2)
- zona per edilizia economica e popolare o P.E.E.P. (C3)

AMBITI TERRITORIALI AD USO DIVERSO

ATTIVITA' PRODUTTIVE

- zona produttiva di completamento (D1)
- zona produttiva di espansione (D2)
- zona per attività turistico-ricettive (D3)
- zona per attività sportivo-ricreative (D4)

ATTIVITA' AGRICOLA

- zona agricola (E)

SISTEMA DEI SERVIZI

- zona per edilizia scolastica (F1)
- zona di interesse religioso, assistenziale e culturale (F2)
- zona per servizi di interesse generale (F3)
- zona per impianti sportivi (F4)
- zona per verde pubblico (F5)
- zona per parcheggio pubblico (F7)

SISTEMA DELLA MOBILITA'

- viabilità principale esistente
- viabilità principale di progetto
- adeguamento della viabilità esistente

FASCE DI SALVAGUARDIA E DI RISPETTO (F6)

- fascia di salvaguardia dei corsi d'acqua
- fascia di rispetto delle infrastrutture
- fascia di rispetto per l'impianto di depurazione

- fascia di rispetto stradale
- fascia di rispetto cimiteriale
- fascia di rispetto dell'elettrodotto

Art. 30 - Zona di vecchia formazione (Zona A)

Nel sottoambito di intervento definito come "Zona di vecchia formazione" (Zona A), le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono regolamentate da Piano di Recupero, redatto ai sensi degli artt. 27, 28, 29 e 30 della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001, ovvero, in mancanza, dalle disposizioni riportate nelle allegate "Nome Tecniche di Attuazione per interventi in Zona A" e nella TAV. 20 - "Zona A".

Art. 31 - Zona residenziale di completamento (Zona B)

Nel sottoambito di intervento definito come "Zona residenziale di completamento" (Zona B) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

lf	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
lc	Indice di copertura	%	30
lo	Indice di occupazione del suolo	%	40
lp	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	8,00
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - all'interno del centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Aliento) - fuori dal centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Aliento) - lungo la S.P. Fondo Valle Aliento	ml	5,00
		ml	10,00
		ml	20,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione

Tale ambito territoriale è ad uso residenziale prevalente ed è, quindi, destinato alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse.

Da questo ambito sono, pertanto, escluse le localizzazioni industriali, i laboratori artigianali con macchinario che produca rumore o odore molesto, i macelli, i ricoveri per animali, le attività insalubri che possano risultare di fastidio e/o nocimento al vicinato ed ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: Ab1, Ab2, Co1, Co5, Pr1, Se1, Se2, Se3, Se4, Se5, Se6, Se9, Se10.

Per ogni differente destinazione d'uso si fa riferimento alla normativa specifica per il dimensionamento degli standards.

Art. 32 - Zona residenziale di espansione a intervento diretto (Zona C1)

Nel sottoambito di intervento definito come "Zona residenziale di espansione a intervento diretto" (Zona C1) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto "condizionato".

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

L'attuazione condizionata è subordinata alla stipula di una CONVENZIONE o ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO e pertanto risulta "condizionata" da obblighi e prestazioni a carico del richiedente, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,60
Ic	Indice di copertura	%	30
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	8,00
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - all'interno del centro abitato - fuori dal centro abitato	ml ml	10,00 20,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	2 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione (**)
Lmin	Lotto minimo	mq	1.000 (^)

(**) di cui 1 mq/10 mc per parcheggio privato ed 1 mq/10 mc per parcheggio pubblico

(^)nel lotto minimo di mq 1.000 è ricompresa la superficie da destinare a parcheggio pubblico e da cedere al Comune

In fase di attuazione dell'intervento diretto dovrà essere ceduta al Comune una superficie destinata a parcheggio pubblico, prospiciente la strada comunale o provinciale, pari ad 1/10 della volumetria realizzata. Tutti gli oneri per la sistemazione dell'area a parcheggio (frazionamento, pavimentazione, eventuali opere di contenimento o marciapiedi, ...) saranno a carico del privato. Il progetto per la sistemazione dell'area a parcheggio dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale, in modo da trovare congiuntamente una soluzione che si inserisca in armonia nell'ambiente circostante, e dovrà essere allegato alla richiesta di P.d.C. . Dovrà inoltre essere sottoscritta tra il privato ed il Comune una convenzione che preveda:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, dell'area a parcheggio pubblico;
- l'esecuzione a carico del privato delle opere per la realizzazione dell'area a parcheggio, da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere gratuitamente al Comune;
- i tempi di esecuzione dei lavori;
- le garanzie finanziarie da prestarsi attraverso apposita fideiussione o polizza assicurativa, pari al valore delle opere da eseguire con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;
- i progetti esecutivi delle opere, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il Permesso di Costruire.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al contemporaneo inizio delle opere per la sistemazione dell'area a parcheggio.

Il sottoambito di intervento definito come "Zona residenziale di espansione a intervento diretto" (Zona C1) è ad uso residenziale prevalente (min. 70-80%) ed è, quindi, destinato alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse.

Da questo ambito sono, pertanto, escluse le localizzazioni industriali, i laboratori artigianali con macchinario che produca rumore o odore molesto, i macelli, i ricoveri per animali, le attività insalubri che possano risultare di fastidio e/o nocimento al vicinato ed ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Ab1, Ab2, Co1, Co5, Pr1, Se1, Se2, Se3, Se4, Se5, Se6, Se9, Se10.*

Per ogni differente destinazione d'uso si fa riferimento alla normativa specifica per il dimensionamento degli standards, fermo restando i parametri del presente articolo.

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 20% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni.

Art. 33 - Zona residenziale di espansione a intervento indiretto (Zona C2)

Nel sottoambito di intervento destinato alla "Zona residenziale di espansione a intervento indiretto" (Zona C2) il P.R.G. si attua secondo le disposizioni di cui all'art. 19 o all'art.26 della L.R. n°18/83, nel testo vigente, nel rispetto dei seguenti parametri di Piano:

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,60
Ic	Indice di copertura	%	30
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	8,00
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - viabilità di progetto - viabilità esistente	ml ml	5,00 10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	D.M. n°1444/1968
L min	Lotto minimo	mq	800
L max	Lotto massimo	mq	2.000

Dotazione minima dei servizi: **18 mq/ab.**

All'interno di tale zona di Piano, l'edificazione avviene mediante la formazione di un Piano di lottizzazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, ovvero, previa verifica dell'Amministrazione Comunale e dell'Ufficio Tecnico, mediante l'attivazione di Comparti, ai sensi dell'art. 26 e seguenti della L.R. n°18/83, nel testo in vigore. I Comparti di intervento sono perimetrati nelle planimetrie di Piano.

E' consentita inoltre la formazione di sub-comparti con unità minima di intervento pari a mq 5.000 (con la tolleranza del -5%).

E' consentita la presentazione di un sub comparto in deroga alla superficie minima di mq. 5.000 nel caso in cui la parte residua dell'intera zona di espansione, a seguito delle formazioni di precedenti sub comparti, non raggiunga la superficie minima di intervento.

Tale ambito territoriale è ad uso residenziale prevalente (min. 70-80%) ed è, quindi, destinato alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse.

Da questo ambito sono, pertanto, escluse le localizzazioni industriali, i laboratori artigianali con macchinario che produca rumore o odore molesto, i macelli, i ricoveri per animali, le attività insalubri che possano risultare di fastidio e/o nocimento al vicinato ed ogni attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Ab1, Ab2, Co1, Co5, Pr1, Se1, Se2, Se3, Se4, Se5, Se6, Se9, Se10.*

La costruzione delle attività commerciali è sottoposta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale n° 62/99.

Per ogni differente destinazione d'uso si fa riferimento alla normativa specifica per il dimensionamento degli standards, fermo restando i parametri del presente articolo.

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 20% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni.

Art. 34 – Zona per edilizia economica e popolare o P.E.E.P. (Zona C3)

Nel sottoambito di intervento destinato alla "Zona per edilizia economica e popolare" o P.E.E.P. (Zona C3) il P.R.G. si attua mediante Piani di Edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 24 della L.R. n°18/83, così come integrata con le LL.RR. n°70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 e 5/2001, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

lt	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1,00
lc	Indice di copertura	%	30
lo	Indice di occupazione del suolo	%	40
lp	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	10,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	3
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - viabilità di progetto - viabilità esistente	ml ml	5,00 10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	deve essere pari all'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un valore minimo assoluto di ml 10,00
P	Parcheggio minimo	mq	D.M. n°1444/1968
Lmin	Lotto minimo	mq	800
Lmax	Lotto massimo	mq	2.500

Dotazione minima dei servizi: 18 mq/ab (D.M. 02/04/1968, n°1444).

Tale zona di Piano è destinata alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare e per l'edilizia convenzionata, nonché alle opere ed ai servizi complementari, ivi comprese le aree a verde pubblico, con le deroghe previste dalla L.R. n°18/83, testo coordinato, art. 24, commi 4, 5 e 6.

Dette zone sono, pertanto, espropriate o comunque acquisite con le modalità di legge, in vigore al momento dell'esproprio o dell'acquisizione, ed assegnate a soggetti idonei a perseguire le finalità di legge o che si impegnino, con atto pubblico, allo stesso scopo, come previsto dagli artt. 3 e 5 della Legge 22/10/1971 e s.m.i. .

Le opere di urbanizzazione sono di competenza dell'Amministrazione Comunale, mentre gli interventi edilizi possono essere realizzati da Enti Pubblici o da soggetti privati ammessi dalla legislazione in materia. Detti soggetti possono altresì stipulare con l'Amministrazione Comunale apposita convenzione per la realizzazione o il completamento delle opere di urbanizzazione da cedersi al Comune. In quest'ultimo caso, i prezzi di assegnazione esclusivamente conto dei costi sostenuti dall'Amministrazione per l'acquisizione delle aree per le opere eventualmente già realizzate. I costi sostenuti dal titolare del Permesso di Costruire sono scomputati dal contributo di costruzione di cui al D.P.R. 06/06/2001, n°380 "T.U. dell'Edilizia" (ex artt. 3 e 5 della Legge 29/01/1977, n°10).

Il suddetto contributo non è dovuto qualora la convenzione sia integrata anche dai termini di cui agli artt. 7 ed 8 della citata Legge 10/1977, nel testo in vigore come sopra, ovvero si stipuli la convenzione-tipo regionale di cui alla Deliberazione di Consiglio Regionale n°199/37

del 22/04/1982 (B.U.R.A. n°43 del 02/10/1980), come successivamente modificata con Deliberazione del Consiglio Regionale n°72/4 del 28/04/1982 (B.U.R.A. n°29 del 20/07/1982) e n°149/1 di 27/06/1984 (B.U.R.A. n°21 del 22/10/1984), da adottarsi preferibilmente con deliberazione autonoma ai sensi del D.P.R. n°380/2001 "T.U. dell'Edilizia" (ex terzo comma dell'art. 7 della Legge 28/01/1977, n°10).

Relativamente agli interventi di edilizia economica e popolare e/o convenzionata preesistenti o già in itinere alla data di adozione delle presenti N.T.A. si applicano i parametri sopra riportati.

Art. 35 – Zona produttiva di completamento (Zona D1)

Nel sottoambito di intervento destinato al "Zona produttiva di completamento" (Zona D1), il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto con l'applicazione dei seguenti indici di Piano:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,40
Io	Indice di occupazione del suolo	%	50
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	10,00
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - all'interno del centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento) - fuori dal centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento) - lungo la S.P. Fondo Valle Alento	ml	5,00
		ml	10,00
		ml	20,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	7,50
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	D.M. n°1444/1968 - L. n°62/1999

In tale zona di Piano sono ammessi edifici a destinazione produttiva nel settore delle attività artigianali, di servizio, di terziario in genere, sempre nel rispetto della normativa vigente (D.M. n°1444/68, L.R. n°62/99, ecc.) E' anche ammessa la destinazione mista (produttiva e residenziale), ma la quota a destinazione residenziale non può superare quella occorrente per la realizzazione di un solo alloggio (del custode o del proprietario), per una Superficie Lorda massima di 150 mq.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Co1, Co2, Co3, Co4, Co5, Pr1, Pr2, Pr3, Pr4, Pr5*.

Nelle aree produttive di completamento contigue alle zone residenziali, di completamento o di espansione, è vietato l'insediamento di attività ascrivibili alla prima classe delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del R.D. n°1265/34-T.U.LL.SS. e relativi decreti attuativi.

Nelle zone produttive è altresì consentita la realizzazione di esercizi e di locali adibiti a deposito e vendita dei prodotti fitosanitari o a deposito fuori stabilimento delle imprese produttrici in conformità con le prescrizioni di legge.

In dette zone si può derogare dall'altezza massima solo per i volumi tecnici (silos, scale, serbatoi, camini e simili) e dovranno comunque essere previsti gli impianti di depurazione ai sensi del D.Lgs. n°152/2006, nel testo in vigore.

Nell'attuazione degli interventi dovranno essere obbligatoriamente collocate a dimora lungo tutto il perimetro della recinzione del lotto, alberature autoctone di alto fusto nonché arbusti idonei alla costituzione di barriere filtro, quale fascia di salvaguardia ambientale. L'attuazione di tali aree dovrà essere a cura delle imprese che intendono insediarsi, previa verifica da parte del Comune sull'idoneità di quanto proposto.

Nella realizzazione degli insediamenti produttivi dovranno, inoltre, essere adottate misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere, inoltre, garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto di ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, cambi di destinazione d'uso purché l'organismo edilizio risultante sia destinato alle attività produttive legate all'artigianato, all'industria ed al commercio, con esclusioni di attività insalubri e/o nocive.

In caso di insediamenti di carattere esclusivamente o prevalentemente commerciale, ai sensi dell'art. 5 del D.M. n°1444/68, relativamente alla dotazione di aree da destinare ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, dovrà essere verificata la condizione che a 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, corrisponda la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge 06/08/1967, n°765.

Per gli insediamenti commerciali trovano integrale applicazione le disposizioni della Legge 09/08/1999, n°62 "Indirizzi programmatici e criteri per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa a norma del D.Lgs. 31/03/1998, n°114".

Per quanto possibile, in fase di realizzazione dell'intervento edificatorio deve essere, inoltre, prevista un'adeguata rete stradale per evitare la realizzazione di accessi diretti sulla S.P. di Fondo Valle Alento.

Art. 36 – Zona produttiva di espansione (Zona D2)

Nel sottoambito di intervento destinato a "Zona produttiva di espansione" (Zona D2) il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei seguenti parametri di Piano:

Ut	Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,40
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	10,00
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	20,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	7,50
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	15,00
P	Parcheggio minimo	mq	D.M. n°1444/1968 - L. n°62/1999
Lmin	Lotto minimo	mq	2.000

In tale zona di Piano sono ammessi edifici a destinazione produttiva nel settore delle attività artigianali, di servizio, di terziario in genere, sempre nel rispetto della normativa vigente (D.M. n°1444/68, L.R. n°62/99, ecc.) E' anche ammessa la destinazione mista (produttiva e residenziale), ma la quota a destinazione residenziale non può superare quella occorrente per la realizzazione di un solo alloggio (del custode o del proprietario), per una Superficie Lorda massima di 150 mq.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Co1, Co2, Co3, Co4, Co5, Pr1, Pr2, Pr3, Pr4, Pr5*.

Nelle aree produttive di espansione contigue alle zone residenziali, di completamento o di espansione, è vietato l'insediamento di attività ascrivibili alla prima classe delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del R.D. n°1265/34-T.U.LL.SS. e relativi decreti attuativi.

Nelle zone produttive è altresì consentita la realizzazione di esercizi e di locali adibiti a deposito e vendita dei prodotti fitosanitari o a deposito fuori stabilimento delle imprese produttrici in conformità con le prescrizioni di legge.

In dette zone si può derogare dall'altezza massima solo per i volumi tecnici (silos, scale, serbatoi, camini e simili) e dovranno comunque essere previsti gli impianti di depurazione ai sensi del D.Lgs. n°152/2006, nel testo in vigore.

Nell'attuazione degli interventi dovranno essere obbligatoriamente collocate a dimora alberature autoctone di alto fusto nonché arbusti idonei alla costituzione di barriere filtro, quale fascia di salvaguardia ambientale. L'attuazione di tali aree dovrà essere a cura delle imprese che intendono insediarsi, previa verifica da parte del Comune sull'idoneità di quanto proposto.

Nella realizzazione degli insediamenti produttivi dovranno, inoltre, essere adottate misure atte ad evitare inquinamenti atmosferici, del suolo e delle acque e dovranno essere, inoltre, garantite le condizioni di salubrità degli ambienti di lavoro.

Per gli insediamenti commerciali trovano integrale applicazione le disposizioni della Legge 09/08/1999, n°62 "Indirizzi programmatici e criteri per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa a norma del D.Lgs. 31/03/1998, n°114".

In fase di attuazione della zona di espansione deve essere, inoltre, prevista un'idonea rete stradale per evitare la realizzazione di accessi diretti sulla S.P. di Fondo Valle Alento.

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 20% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni.

Art. 37 – Zona per attività turistico-ricettive (Zona D3)

Nel sottoambito di intervento destinato a "Zona per attività turistico-ricettive" (Zona D3) il P.R.G. si attua, per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
Ic	Indice di copertura	%	30
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	10,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	3
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	10,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	deve essere pari all'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un valore minimo assoluto di ml 10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1,5 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione

Sono ammesse destinazioni d'uso degli edifici nel settore della ricettività alberghiera ed extralberghiera con esclusione delle residenze stabili, se non nei limiti di servizio all'attività ivi svolta e nel rispetto della L.R. 75/1995 "Disciplina delle strutture turistiche extralberghiere".

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Co5, Se7, Se8*.

Per ogni differente destinazione d'uso si fa riferimento alla normativa specifica per il dimensionamento degli standards, fermo restando i parametri del presente articolo.

Art. 38 – Zona per attività sportivo-ricreative (Zona D4)

Nel sottoambito di intervento destinato a "Zona per attività sportivo-ricreative" (Zona D4) il P.R.G. si attua, per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,20
Io	Indice di occupazione del suolo	%	30
Ip	Indice di permeabilità	%	50
H	Altezza massima	ml	8,00
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	10,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	3,00 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione

Sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con la connotazione ricreativa e di svago attribuita alla zona.

Si prevede un'utilizzazione del territorio secondo la seguente articolazione:

-infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio;

-edifici di servizio alla attività sportiva e ricreativa, nei limiti definiti dal Piano, e impianti sportivi di interesse generale.

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Co5, Se5, Se6*.

Per ogni differente destinazione d'uso si fa riferimento alla normativa specifica per il dimensionamento degli standards, fermo restando i parametri del presente articolo.

Art. 39 - Zona agricola (Zona E)

Nel sottoambito di intervento destinato a "Zona agricola" (Zona E) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,03
Sm	Superficie minima d'intervento	mq	10.000
H	Altezza massima	ml	7,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	20,00 (*)
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione

(*) il distacco minimo dalle strade (20,00 m) dovrà essere verificato con le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali connesse o meno alla necessità di conduzione del fondo e destinazioni produttive e di servizio relative all'attività agricola, purché conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 70 della L.R. n°18/83 (nel testo vigente).

In tale zona di Piano sono, quindi, ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite nel precedente art. 14 delle presenti norme: *Ab1, Pag1, Pag2, Pag3*.

E' ammessa, in ottemperanza all'art. 71 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore, l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo secondo le seguenti norme:

- Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.

- Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del Comune.

Art. 40 – Zona per edilizia scolastica (Zona F1)

E' destinata alla costruzione di asili nido, di scuole per l'infanzia, elementari e medie, palestre scolastiche e quant'altro strettamente connesso con detta attività, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
Ic	Indice di copertura	%	30
Io	Indice di occupazione del suolo	%	40
Ip	Indice di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	10,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	3
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	deve essere pari all'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un valore minimo assoluto di ml 10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 30% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno di tali aree, è prescritto il rispetto delle norme di cui al D.M. 18/12/1975.

Art. 41 - Zona di interesse religioso, assistenziale e culturale (Zona F2)

Nel sottoambito di intervento denominato "Zona di interesse religioso, assistenziale e culturale" (Zona F2), il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
Io	Indice di occupazione del suolo	%	60
Ip	Indice di permeabilità	%	30
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - all'interno del centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento) - fuori dal centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento) - lungo la S.P. Fondo Valle Alento	ml	5,00
		ml	10,00
		ml	20,00

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

dc	Distacco minimo dal confine	ml	deve essere pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un minimo assoluto di ml 5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	deve essere pari all'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un valore minimo assoluto di ml 10,00
P	Parcheggio minimo	mq	1,50 mq di parcheggio per 10 mc di costruzione

In tale Zona è prevista la realizzazione di edifici a prevalente uso religioso, socio-culturale, servizi di accoglienza e socio-assistenziali, biblioteche, centri di ricerca, case di cura, nonché asili, scuole, palestre e quant'altro strettamente connesso con l'attività scolastica, nel caso non siano sufficienti le aree a specifica destinazione.

La realizzazione di ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia per i diversi usi, ivi comprese quelle di cui alla L.R. n°29/1988.

Art. 42 – Zona per servizi di interesse generale (Zona F3)

Nel sottoambito di intervento destinato a "Zona per servizi di interesse generale" (Zona F3) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di Piano:

lf	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
lo	Indice di occupazione del suolo	%	60
lp	Indice di permeabilità	%	30
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale - all'interno del centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento) - fuori dal centro abitato (esclusa S.P. Fondo Valle Alento) - lungo la S.P. Fondo Valle Alento	ml	5,00
		ml	10,00
		ml	20,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

Sono ammessi interventi edilizi finalizzati solo alla realizzazione di attrezzature ed impianti di servizio di interesse generale, compresi in quelli contemplati dal D.M. n°1444/68, impianti tecnologici, autorimesse di uso pubblico, distributori carburanti, eccetera.

I fabbricati esistenti, sempre che destinati agli usi sopra indicati, possono essere ampliati entro il limite del 20% della volumetria esistente nel rispetto delle distanze e dell'altezza ammesse per le nuove costruzioni.

Tralicci, serbatoi, cippi, torri, insegne e simili, purché a fine ornamentale ovvero connessi con le esigenze delle destinazioni d'uso, potranno essere realizzati senza limitazioni allo sviluppo verticale.

I distributori di carburanti devono essere realizzati nel pieno rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n°32, e della seguente raccomandazione: le opere, i depositi, i lavori e l'installazione di stazioni per la distribuzione dei carburanti, che interessano la sede delle

strade provinciali e le loro pertinenze o nella zona di rispetto stradale o comunque in posizione da interessare la conservazione o la sicurezza della circolazione veicolare, devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Provinciale di Chieti. Le domande, le condizioni, le norme tecniche ed i relativi provvedimenti amministrativi sono disciplinati dalle disposizioni contenute nel "Regolamento per il rilascio di concessioni relative alle occupazioni di suolo pubblico Provinciale" e s.m.i.

I distributori di carburanti potranno essere realizzati su tutto il territorio comunale in fregio alle strade di ogni tipo e classificazione.

Essi dovranno rispettare un distacco minimo dal nastro stradale di ml. 5,00.

Essi non dovranno rispettare il parametro relativo alla permeabilità dei suoli di cui all'art. 11 precedente ed essere dotati di idonei impianti per il trattamento delle acque di prima pioggia.

Art. 43 - Zona per impianti sportivi (Zona F4)

Nel sottoambito di intervento denominato "Zona per impianti sportivi" (Zona F4) è prevista la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi di scala urbana o comprensoriale, parchi attrezzati, strutture di ristorazione al servizio degli stessi, sia di intervento pubblico che privato. Per le costruzioni ammesse si applicano i seguenti parametri:

Io	Indice di occupazione del suolo	%	50
H	Altezza massima	ml	8,00
p	Numero dei piani fuori terra	n	2
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	10,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	deve essere pari ad ½ dell'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un minimo assoluto di ml 5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	deve essere pari all'altezza (H) del fabbricato da realizzare con un valore minimo assoluto di ml 10,00
P	Parcheggio minimo	mq	25% di Sf

Ar. 44 - Zona per verde pubblico (F5)

E' destinata a scopi ricreativi, giardini pubblici e parchi ed è, pertanto, inedificabile, con la sola esclusione della realizzazione dei manufatti e degli arredi che, di volume non superiore ai 100 mc, siano connessi ad un'ottimale fruizione degli spazi da attrezzare.

La piantumazione dovrà essere condotta nel rispetto delle specie vegetali autoctone e delle specie indicate nella L.R. n°15/1994.

Potranno, inoltre, essere previsti arredi, opere d'arte, eccetera, purché non in contrasto con il contesto paesaggistico.

Ar. 45 – Zona di rispetto (F6)

FASCIA DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA

Nella "Fascia di salvaguardia dei corsi e specchi d'acqua" è ammessa la sola realizzazione di opere per la sistemazione idrogeologica, per il restauro ambientale degli alvei fluviali e per la regimentazione dei corsi d'acqua. In tali ambiti, inoltre, sono consentiti impianti ed attrezzature per lo svolgimento delle attività sportive e/o ricreative strettamente afferenti l'uso del corso d'acqua ma solo nelle aree aventi destinazione diversa da quella agricola. L'edificazione è interdetta entro la fascia di ml 50 dal confine dell'area golenale o alluvionale.

La distanza dai fossi deve essere pari a ml 3,00.

Per quanto non previsto, si richiamano le norme vigenti in materia.

FASCIA DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE

La "Fascia di rispetto delle infrastrutture" è finalizzata al mantenimento, all'ampliamento, alla modifica e alla nuova realizzazione di infrastrutture.

FASCIA DI RISPETTO PER L'IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Ai sensi delle disposizioni emanate con delibera 04/02/1977 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento, all. 4, p.to 1.2, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto di depurazione.

Il Comune potrà acquisire i terreni ricadenti in detta fascia per piantumarli con tipi vegetali ci cui alla L.R. n°15/1994.

FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade sono disciplinate dalla normativa contenuta nel "Nuovo Codice della Strada" e nel "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada" e sono stabilite in relazione al tipo di strada classificato ai sensi dell'art. 2 del D.L. 30/04/1992, n°285, in base alle caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nell'aprire canali, fossi, eseguire escavazioni, impiantare alberi, siepi lateralmente alla strada, sono disciplinate dalla normativa contenuta nel "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada" e s.m.i. .

Nelle fasce di rispetto stradale, individuate ai sensi del D.Lgs. n°285/92 e del D.P.R. n°495/92, così come modificato ed integrato dal D.P.R. n°147/93, anche se non indicate graficamente nelle tavole del presente P.R.G., è vietata di norma l'edificazione, ma è consentita la costruzione, a titolo precario, di stazioni per il rifornimento del carburante per autotrazione, a seguito di apposita convenzione con l'Ente proprietario del terreno ed in coerenza della normativa vigente in materia e segnatamente del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n°32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti".

Gli impianti che interessano la sede delle strade provinciali e le loro pertinenze devono essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Provinciale.

Le domande, le condizioni, le norme tecniche ed i relativi provvedimenti amministrativi sono disciplinati dalle disposizioni contenute nel "Regolamento per il rilascio di concessioni relative alle occupazioni di suolo pubblico provinciale" e s.m.i. .

FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

La "Fascia di rispetto cimiteriale", come delimitata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°93 del 09/06/1981, è destinata alle attrezzature cimiteriali e, nelle relative aree, sono consentite soltanto piccole costruzioni a carattere precario per la vendita di fiori, di lampade votive e di oggetti per il culto e le onoranze dei defunti, previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegna a rinnovare il chiosco o a rimuoverlo in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

In tali zone ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie approvato con R.D. n°1265 del 27/07/1934, della Legge 17/10/1957, n°938, dell'art. 57 di D.P.R. n°285 del 10/09/1990 (Regolamento di Polizia Mortuaria) e dell'art. 28 della L. n°166 del 01/08/2002, è fatto divieto assoluto di costruire nuovi edifici.

FASCIA DI RISPETTO DELL'ELETTRODOTTO

In sede attuativa dovrà tenersi conto di quanto previsto dal Regolamento di esecuzione della Legge n°339/1986, dai DD.MM. del 21/03/1988, del 16/01/1991 e del 05/08/1998, per le zone interessate dal passaggio di elettrodotti.

La superficie vincolata può essere conteggiata ai fini del calcolo della volumetria dei lotti di pertinenza.

FASCIA DI RISPETTO DEL FIUME ALENTO

Alla luce del combinato disposto del Decreto di perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale (S.I.N. ora S.I.R. Sito di Interesse Regionale) "Fiumi Saline e Alento" e della vigente normativa in tema di bonifica, gli interventi *di movimento terre* in un'area interna al perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale possono essere effettuati solo dopo che sia stata accertata la conformità dei suoli ai limiti di concentrazione massima ammissibile di cui alla normativa vigente, in funzione della specifica destinazione d'uso dell'area. Pertanto gli scavi in questione (e quindi gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia con opere di scavo, ...) possono essere effettuati solo a valle di una mirata attività di caratterizzazione dei suoli e della falda e, nel caso di ritrovamento di contaminazione, solo successivamente alle operazioni di bonifica.

Art. 46 - Zona a parcheggio pubblico (F7)

All'interno del territorio comunale sono previste delle aree da destinare a parcheggio pubblico. Detti spazi possono essere interessati da opere di arredo urbano, sistemazioni plano-altimetriche, rettifiche perimetrali, miglioramenti funzionali generali e relativi alla migliore circolazione dei veicoli.

Detti spazi dovranno essere obbligatoriamente alberati, compatibilmente alle esigenze funzionali legate alla circolazione dei veicoli, con specie vegetali autoctone o indicate nella L.R. n°15/1994.

A tali parcheggi pubblici vanno aggiunti i parcheggi ottenuti dal rispetto degli standard nelle aree sottoposte a strumento attuativo.

Art. 47 - Viabilità esistente

Il sottoambito di intervento destinato alla "Viabilità esistente" è riservato esclusivamente all'adeguamento tecnico e funzionale dell'infrastruttura esistente, implicando tutte le prescrizioni di cui al D.Lgs. n°285/92 ed al D.P.R. n°495/92 così come modificato ed integrato dal D.P.R. n°147/93.

Art. 48 - Viabilità di progetto

Il sottoambito di intervento destinato alla "Viabilità di progetto" è riservato esclusivamente alla realizzazione delle nuove strade di Piano, in attesa della quale le aree interessate sono inedificabili.

Art. 49 - Adeguamento della viabilità esistente

Il sottoambito di intervento destinato all'"Adeguamento della viabilità esistente" è riservato esclusivamente all'allargamento e al potenziamento delle sedi stradali esistenti.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Ai fini della realizzazione delle nuove costruzioni e delle recinzioni prospicienti strade da adeguare, si applica il principio seguente: si ipotizza per la strada una larghezza complessiva post-adeguamento pari a quella prevista per strade della medesima tipologia dal Nuovo Codice della Strada. Si prevede quindi, un adeguamento in asse rispetto all'attuale asse viario e si misura la distanza dal nuovo ipotetico confine stradale.

TITOLO III – DISPOSIZIONI VARIE**Art. 50 – Costruzione sulla linea di confine****CONFINI DI PROPRIETA'**

E' consentita anche la costruzione sulla linea di confine di proprietà se è intercorso accordo tra i proprietari confinanti oppure se preesiste parete a confine.

CONFINE URBANISTICO

La costruzione sulla linea di confine urbanistico è consentita solo se la linea separa:

- una Zona A da una Zona B;
- una Zona B da una Zona E.

Art. 51 – Utilizzazione di area contigua

In tutte le aree aventi stessa destinazione urbanistica, nel caso in cui la superficie sia insufficiente in relazione alla volumetria progettata, è consentita l'utilizzazione di un'area contigua, anche se di un'altra Ditta, da asservire a favore della costruzione progettata sempre che detta area abbia la medesima destinazione urbanistica e che lo strumento urbanistico non subordini il rilascio del Permesso di Costruire ad un determinato Piano di Lottizzazione (cfr. Cassaz. – Sez. II – 29/06/1991, n°4245; Cons. Di Stato – Sez. V – 1985, n°147).

In questo caso occorre, oltre la comprovata autorizzazione del confinante, l'impegno del cedente alla rinuncia ad utilizzare per sé la cubatura che compete alla superficie ceduta ed impedire una sua successiva utilizzazione edificatoria.

L'asservimento dell'area contigua avente stessa destinazione urbanistica, ovvero la cessione del diritto all'edificazione, deve avvenire per atto pubblico registrato e trascritto col quale l'interessato consegue il titolo reale di godimento del bene e la condizione per richiedere i titoli abilitativi.

Ai fini della determinazione della volumetria edificabile, nelle zone diverse da quelle agricole non è consentito l'asservimento di un'area ad un'altra, ove difetti il requisito di continuità dei due terreni.

Art. 52 – Parcheggi privati

Ai sensi dell'art. 18 della Legge n°765/67 o dell'art. 41 sexies della Legge n°1150/42, modificato dal comma 2° dell'articolo 2 della legge 24/03/1989, n°122, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura di un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione, salvo prescrizioni più restrittive fissate per le varie zone omogenee dal P.R.G. .

Nel caso di edifici esistenti all'interno della Zona residenziale di completamento B, ai sensi dell'art. 9 della Legge n°122/89 ed ai fini del raggiungimento degli standards, si possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari anche in deroga allo strumento urbanistico ed al Regolamento Edilizio, fermi restando i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale.

Per gli edifici ad uso commerciale, ai sensi della L.R. **16 luglio 2008, n. 11**, la superficie dei parcheggi riferita ai parcheggi di specifica pertinenza (esclusi quelli di servizio alla struttura – carico e scarico merci, personale, eccetera – e quelli di destinazione pubblica) dovrà essere determinata nel seguente modo:

- eguale alla superficie di vendita per interventi inferiori a 1.000 mq di superficie;
- 1,1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi da 1.001 a 1.500 mq;
- 2,0 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi superiori a 1.500 mq.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo ml 2,50x5,00 ciascuno per veicoli a 4 ruote) e quelli necessari alla manovra per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi di pertinenza devono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire.

Nel rispetto della Legge n°122/1989 possono essere realizzati parcheggi coperti nel sottosuolo o in manufatti posti nel sottosuolo, sotto l'originario piano di campagna, a servizio dei fabbricati esistenti, in modo da configurarsi completamente interrati. In tal caso è comunque consentita la realizzazione di accessi dall'esterno.

Art. 53 – Norme particolari

CONTINUITA' DEL FONDO IN ZONA E

Nell'ambito delle Zone Agricole, la viabilità pubblica non interrompe la continuità del fondo ai fini della determinazione dell'unità aziendale.

EDIFICI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano che ricadono nelle fasce di rispetto della viabilità, sono consentiti ampliamenti e/o sopraelevazioni sul lato opposto a quello prospiciente la strada, purché gli stessi non esponano direttamente il fronte alla viabilità pubblica.

Sono altresì consentite sopraelevazioni purché le stesse non riducano la distanza esistente dalla strada e solo alle seguenti condizioni:

- 1) la fascia di rispetto non sia quella autostradale, nel cui caso valgono le istanze minime del C.d.S.;
- 2) nel caso di edifici insediati in rettilineo senza intersezioni, curve o singolarità planovolumetriche, le sopraelevazioni possono spingersi fino ad una distanza dalla strada di metri 5, ovvero fino ad una distanza pari alla metà della larghezza della strada se tale larghezza è superiore a ml 10,00;
- 3) nel caso di edifici su intersezione stradale, il limite massimo di cui al p.to 2 è incrementato sino al triangolo di cui all'art. 5 del D.M. 01/04/1968, n°1404, ma con distacchi limitati ad una sola lunghezza;
- 4) nel caso di edifici in corrispondenza di curve, dossi, disuniformità planovolumetriche, fermi restando i minimi di cui al precedente p.to 2, gli interventi sono soggetti a parere preventivo dell'Ente proprietario della strada.

EDIFICI ESISTENTI ALL'INTERNO DI ZONE DI ESPANSIONE O ZONE F

Per i fabbricati esistenti ricadenti all'interno delle zone di espansione C1 e C2 o delle zone F1, F2, F3, F4, F5 e F7 (escluse le zone di rispetto F6), sono individuate le aree di pertinenza dei singoli fabbricati esistenti, applicando gli stessi indici e parametri previsti per le zone di completamento residenziali. Saranno in ogni caso salvaguardate le aree già regolarmente sistemate a viabilità, piazzali, parcheggi, recinzioni, eccetera.

Art. 54 – Disciplina per il recupero delle "Case di terra"

Il P.R.G. individua, nella TAV. 09 - "Vincoli operanti sul territorio", le case di terra cruda presenti sul proprio territorio quali beni culturali primari rispettando quanto indicato nella L.R. n°17/97 "Disposizioni per il recupero e la valorizzazione delle capanne a tholos e silos e delle case di terra cruda", in particolare in riferimento all'art. 1, secondo comma.

La normativa di riferimento per i manufatti in terra cruda è quella relativa alle zone omogenee in cui ricadono; laddove essa sia in contrasto con le prescrizioni del presente articolo, queste ultime hanno prevalenza sulle indicazioni della zona omogenea.

La destinazione d'uso delle "case di terra", indipendentemente dalle norme di Piano, è sempre da considerarsi: residenziale, turistico-ricettiva, culturale, agricola, artigianale e commerciale.

Nell'ottica del recupero e della valorizzazione di tali manufatti i materiali da impiegarsi saranno: terra, mattoni cotti, pietra, legno, intonaci in terra o calce e copertura in coppi. Qualora l'edificio abbia subito nel tempo manomissioni e cambiamenti per i quali non sia possibile, in alcun modo, risalire all'impianto originario ed evidenziarlo, è data possibilità ai proprietari, nel presentare il progetto di ristrutturazione, di utilizzare il bene, con riferimento a norme precise, sia per la ristrutturazione senza demolizione, sia per i necessari adeguamenti dei servizi igienici e per il ripristino delle murature in terra cruda. Nei casi in cui il recupero di parti del fabbricato non fosse possibile, si potrà intervenire con demolizioni parziali e ricostruzioni previste dalle vigenti normative con l'uso di materiali compatibili. Inoltre, nel caso in cui sia possibile alcun intervento di recupero ed i proprietari chiedano il consenso all'abbattimento, questo potrà essere concesso e l'eventuale nuova costruzione ricadrà nelle norme del Regolamento Edilizio e del P.R.G. in merito alla destinazione urbanistica ed agli indici di fabbricabilità definiti per la zona interessata.

Le cubature e le superfici degli edifici, individuati dal censimento provinciale, al fine di incentivarne il recupero, non vanno computate nel calcolo dei parametri edilizi ammissibili dalle norme di piano, in ossequio del disposto di cui alla lettera r) dell'art. 9 della L.R. n°18/83, nel testo in vigore.

Qualora si presenti il caso di costruzioni non individuate dal censimento, si procederà alla compilazione di una scheda anagrafica da parte di un professionista incaricato dal richiedente e sarà sottoposto all'esame del settore tecnico comunale.

Per le nuove costruzioni o gli ampliamenti di costruzioni esistenti che ricadono nelle aree di pertinenza delle case di terra cruda censite, dovrà essere valutato l'impatto ambientale che tali costruzioni potrebbero arrecare sia alle case che al loro contesto.

Art. 55 - Approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili

Al fine di una migliore sostenibilità degli interventi proposti nell'ambito dei diversi usi previsti dal Piano (produttivo, residenziale, commerciale, ...), devono essere applicate le vigenti norme in materia ai fini dell'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili.

Art. 56 – Norme di rinvio

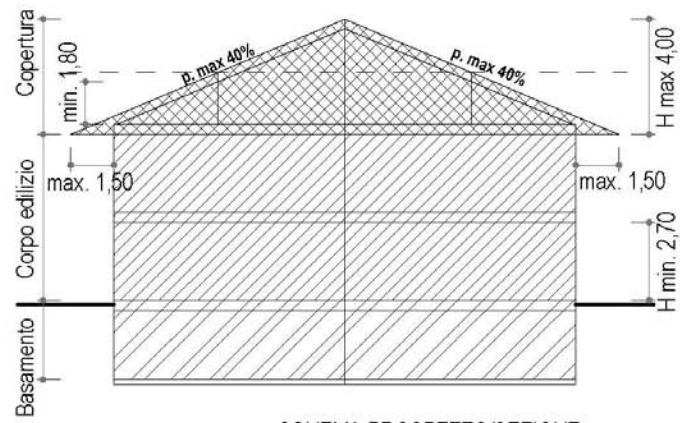
Per quanto non espressamente riportato nelle presenti Norme, si rinvia ai Regolamenti Comunali e, in particolare, al Regolamento Edilizio nonché alla normativa statale e regionale vigente in materia.

Art. 57 – Disposizioni transitorie

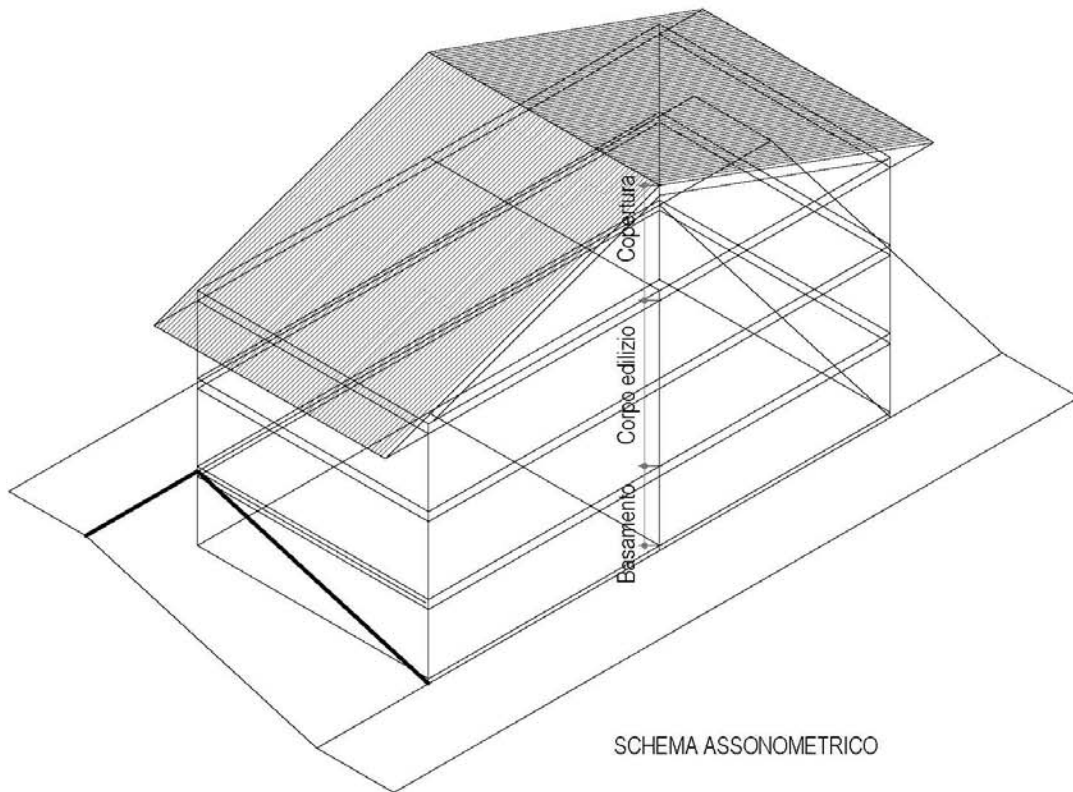
Dalla data di adozione del presente strumento urbanistico fino a quella della sua entrata in vigore, valgono le misure di salvaguardia di cui agli articoli 57÷59 della Legge Regionale n°18/83 nel testo in vigore.

Gli interventi comunque assentiti in base al precedente regime urbanistico possono essere portati a compimento anche se in contrasto con le prescrizioni delle presenti norme. Nell'ambito di tali interventi è ammessa la modifica in corso d'opera delle destinazioni d'uso solo se coerenti con quelle ammesse dalla presente normativa.

VARIANTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
APPENDICE 1:
SCHEMI ILLUSTRATIVI ED INTERPRETATIVI DEI PARAMETRI
EDILIZI

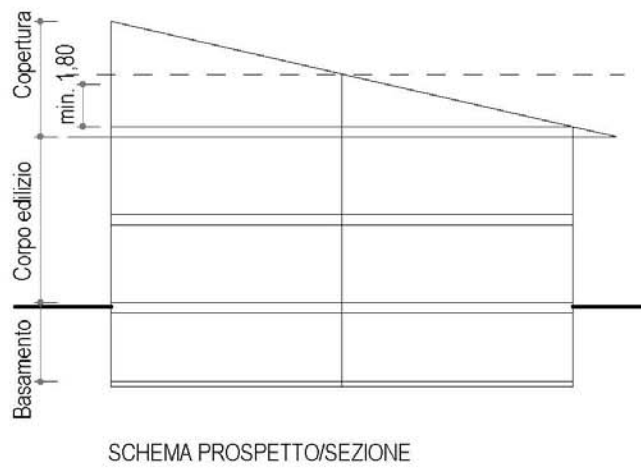
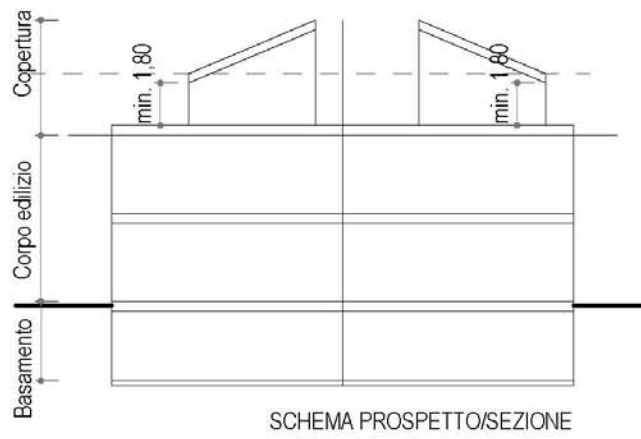
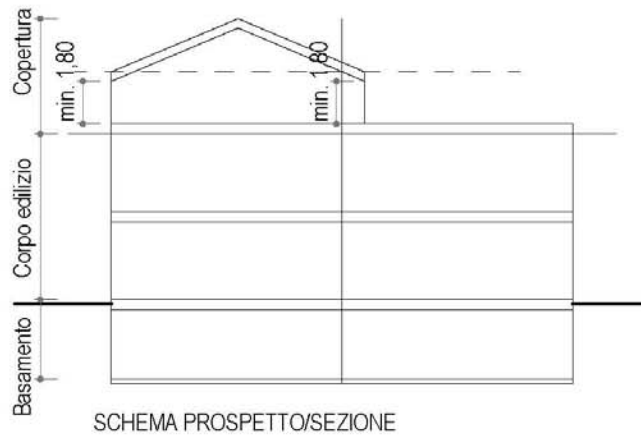


SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE

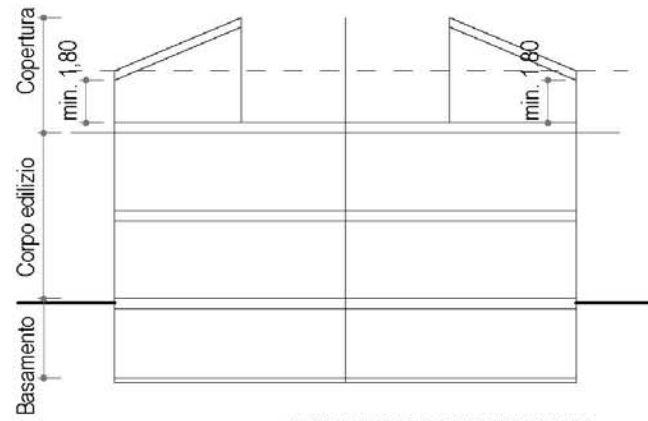


SCHEMA ASSONOMETRICO

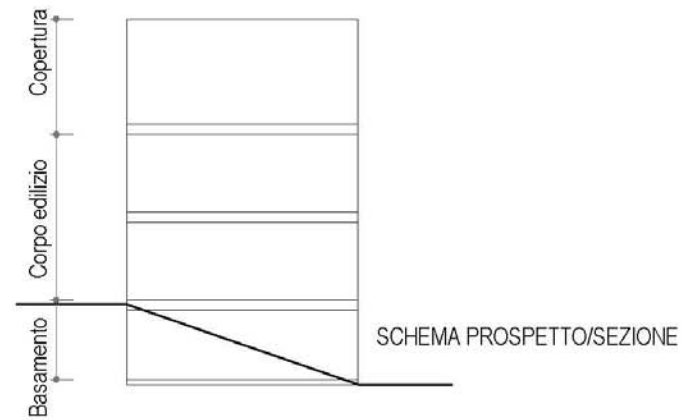
POSSIBILI CONFIGURAZIONI (GLI ESEMPI NON SONO ESAUSTIVI)



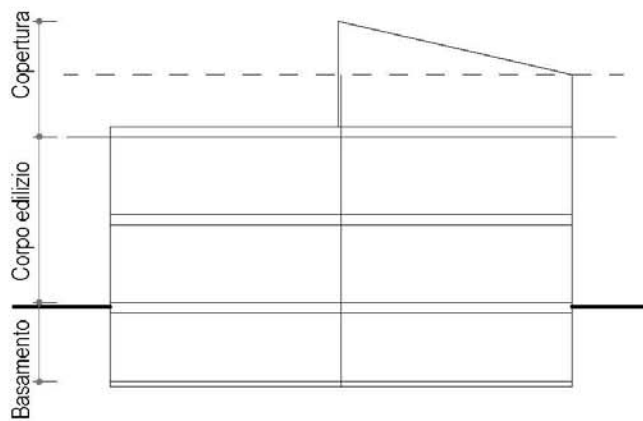
POSSIBILI CONFIGURAZIONI (GLI ESEMPI NON SONO ESAUSTIVI)



SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE



SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE



SCHEMA PROSPETTO/SEZIONE

**VARIANTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
APPENDICE 2:
SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO**

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA
 Provincia di Chieti

PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO DI denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"
 SUB AREA XX (località "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", S.C.) DEL PRG VIGENTE

SCHEMA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI
 RECUPERO/PARTICOLAREGGIATO/DIRETTA CONVENZIONATA DELLE ZONE DI NUOVA
 EDIFICAZIONE

L'anno 2014, addì del mese di (..../..../.....), avanti al sottoscritto ufficiale rogante

 segretario comunale del Comune di Torrevecchia Teatina (CH), competente ai sensi dell'articolo 17, comma 68,
 lettera b), della legge 15 maggio 1997, n. 127, presso la residenza Municipale

si sono costituiti i Signori:

1), nato/a a (.....) il, codice fiscale
, residente a (.....), in via, n., e
, in qualità di proprietario/i dei terreni siti alla località
 ".....", nel Comune censuario e amministrativo di Torrevecchia Teatina (provincia di
 Chieti), distinti in catasto al foglio n....., particelle:

- n. di mq
- n. di mq
- n. di mq
- n. di mq

per una superficie complessiva di mq (metriquadri);

2), nato/a a (.....) il, codice fiscale
, residente a (.....), in via, n., e
, in qualità di proprietario/i dei terreni siti alla località
 ".....", nel Comune censuario e amministrativo di Torrevecchia Teatina (provincia di
 Chieti), distinti in catasto al foglio n....., particelle:

- n. di mq
- n. di mq
- n. di mq
- n. di mq

per una superficie complessiva di mq (metriquadri);

nel seguito del presente atto tutti denominati semplicemente "attuatori", da una parte;

3), nato a (.....) il, domiciliato per la carica
 presso la Casa Municipale, in qualità di del Comune di Torrevecchia Teatina,
 Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx - Partita IVA xxxxxxxxxxxxxxxxx, che qui interviene non in proprio,
 ma in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 103, del Decreto Legislativo n. 267 del
 18.08.2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte,

I comparenti, della cui identità personale e qualifica io Segretario Comunale sono certo, rinunciano
 concordemente e con il mio consenso, ai sensi di legge, all'assistenza di testimoni,

PREMESSO

A) che le aree di cui alla presente convenzione, ricadono nella sub area xx (località "XXXXXXXXXX", S.C.
 di c.da) del P.R.G. vigente, nel quale lo stesso Piano si attua direttamente, nel rispetto
 dell'omonimo Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub

area di nuova edificazione, interno al P.R.G. suddetto, con la preventiva sottoscrizione della presente convenzione attuativa, che regola i rapporti patrimoniali e le obbligazioni assunte tra Attuatore e Comune;

B) che le suddette aree, aventi superficie fondiaria totale pari a mq, sono classificate nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. del, come sub area A/B/D/C/F/E e disciplinate col seguente:

Art.

Omissis

C) che sull'area gravano/non gravano i vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o di altra natura previsti da leggi speciali che tuttavia, per effetto dell'esecutività del Piano Regolatore vigente, non ostano l'attuazione delle previsioni del citato PRG e, quindi, del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione per quanto gli interventi edilizi possano anche essere subordinati ad autorizzazioni di altre amministrazioni o istituzioni competenti sul territorio in questione;

D) che gli attori hanno proposto all'Amministrazione Comunale, ai sensi e per gli effetti del disposto del suddetto art..... delle N.T.A., nel testo in vigore, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. e dello specifico Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione di "xxxxxxxxxxxxx", mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei progetti esecutivi redatti da, con domicilio in (.....), via

E) che l'Ufficio Tecnico Comunale, in data, ha espresso parere favorevole sugli interventi edilizi previsti sull'area del soggetto attuatore;

F) che i sopraindicati intervenuti proprietari attori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza alcuna riserva gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

G) che le reti esistenti saranno adeguate, ove necessario, a cura e spese dall'Attuatore in tempo utile ed in modo da garantire la perfetta funzionalità dell'intervento e agibilità degli edifici;

H) che, più generalmente, in conseguenza della stipula della presente convenzione, l'Amministrazione Comunale di Torrevecchia Teatina non dovrà sostenere alcuna spesa ed alcun onere - di qualsiasi natura ed entità - e dovrà solo svolgere gli atti amministrativi necessari a consentire l'attuazione delle previsioni del Piano di Recupero cui essa si riferisce;

I) che, in sede di stipula della presente convenzione, saranno consentite solo integrazioni della stessa finalizzate al rispetto di norme, prescrizioni e condizioni intervenute dopo la sua approvazione e solo nel caso che le stesse integrazioni siano coerenti con le previsioni del Piano Regolatore Generale e del Piano di Recupero cui si riferisce e siano tali da non produrre oneri o spese a carico dell'Amministrazione Comunale;

Tutto ciò premesso è considerato parte integrante e sostanziale del presente atto.

VISTI

A) La domanda in data con cui i soggetti attori hanno chiesto il permesso di costruire per l'attuazione delle previsioni urbanistiche e per l'esecuzione degli interventi edilizi soprarichiamati;

B) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, l'articolo 23 della legge regionale 27 Aprile 1995 n. 70.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Gli attuatori si impegnano ad assumere, come in effetti assumono, gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.
2. Gli attuatori, al fine di permettere l'esecuzione del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione e qualora ne ricorreranno i presupposti, si impegnano a permutare parte delle loro proprietà, quella relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come indicato nelle tavole del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione. Tutte le spese derivanti saranno ripartite proporzionalmente alle superfici permutate tra gli attuatori.
3. Il comune si obbliga a realizzare le opere di propria competenza nel rispetto di quanto stabilito nella presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Gli attuatori sono obbligati per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione, dovranno essere trasferiti e si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dagli attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa, o i loro successivi aventi causa, a qualsiasi titolo abbia/abbiano prestato a sua/loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo sono essenziali e decorrono dalla data della formale stipula della presente convenzione.
2. Gli attuatori si impegnano come si obbligano a realizzare le strade, i parcheggi e le aree di uso pubblico previste dal Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione, nonché i relativi impianti a rete dalla rete comunale esistente e fino agli allacci individuati nella planimetria allegata alla presente convenzione (Tav. n. del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione).
La strada di piano ed i relativi impianti a rete, come sopra descritti, dovranno essere realizzati entro i seguenti termini dalla data della stipula della presente convenzione:
 - a) la realizzazione delle opere di sbancamento
entro dodici mesi;
 - b) la realizzazione delle reti e della massicciata stradale entro dodici mesi;
 - c) il completamento e la perfetta funzionalità delle opere entro tre mesi dalla data di deposito della domanda di rilascio dell'ultimo permesso di costruire.

A tal fine gli attuatori si impegnano a cedere le aree di loro esclusiva proprietà ricadenti all'interno degli ingombri delle opere da realizzare, il cui valore sarà scomputato dalle somme dovute a titolo di oneri di cui all'articolo 3 della Legge 10/1977, da versare al Comune. Nel caso in cui le somme da scomputare risultino negative, le aree stesse saranno cedute gratuitamente al Comune sin dalla firma della presente ed indennizzate nel solo caso che l'Amministrazione Comunale usufruisca di contributi in conto capitale: comunitari, statali, regionali o, di qualsiasi altra provenienza, finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in cui sia riconosciuta la spesa per l'acquisizione delle aree.

3. In ogni caso le opere relative alle strade di piano ed agli impianti a rete dovranno essere realizzate dagli attuatori in anticipo rispetto ai tempi di esecuzione delle opere private e, pertanto, anche ove non siano stati erogati i finanziamenti richiesti, le somme incassate in ragione del rilascio delle concessioni edilizie dovranno essere integralmente finalizzate all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione.
Gli attuatori si impegnano, in ogni caso, a garantire in ogni momento l'accesso alle aree interessate dall'intervento, al fine dell'esecuzione delle opere e delle verifiche e/o alta sorveglianza a cura del Comune.

4. Gli attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo quattro e ad iniziarle contestualmente all'inizio dei lavori dei permessi di costruire, almeno per il tratto a servizio del singolo lotto di area interessato dal permesso medesimo, ed a ultimarli in anticipo di almeno tre mesi sulla richiesta di agibilità, dandone comunicazione al Comune contestualmente alla loro ultimazione, in modo da consentire in tempo utile lo svolgimento delle verifiche e dei collaudi di competenza comunale.
5. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di tre mesi dalla data di deposito della domanda di rilascio dell'ultimo permesso di costruire.
6. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse ed essere ultimate nei termini espressi nel precedente comma 5.
6. La cessione gratuita della proprietà delle aree per le opere di urbanizzazione primaria indicate nelle tavole del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione di ".....", dovrà avvenire su richiesta del comune dopo l'ultimazione delle opere e comunque non oltre dodici mesi dalla stessa ultimazione.
7. Tali aree saranno cedute in proporzione alla superficie fondiaria di ciascuna ditta e saranno individuate nelle tavole del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione
9. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di dodici mesi dalla data del permesso di agibilità dell'ultimo edificio.
11. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
12. Gli attuatori, con la firma della presente convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro conto il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dagli attuatori, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro e non oltre dodici mesi dalla stipula della presente convenzione.
2. Le spese tecniche per la redazione del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione, nonché tutte le altre spese tecniche relative o comunque connesse e derivanti dalla stipula della presente convenzione sono a carico degli Attuatori che con ciò ne assumono espressamente l'onere e l'obbligo.
3. Verificandosi l'attuazione del progetto edilizio - urbanistico in tempi e fasi successivi, la costruzione di opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati edificati ed alle aree di uso pubblico e la loro agibilità.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione e del progetto esecutivo delle stesse opere, localizzate all'interno delle aree interessate dall'intervento e di seguito descritte:
 - strade veicolari previste nel Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione complete di piazzole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi;
 - percorsi pedonali e marciapiedi;
 - spazi di sosta e di parcheggio;

- fognature per acque nere, complete di autonoma idonea raccolta finale (depuratore, fossa biologica o a tenuta nel rispetto del Regolamento Comunale d'Igiene), da depurare o smaltire con tempi e modi previsti dalle disposizioni vigenti in materia;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali, con idoneo recapito in fossi naturali o reticolo idrografico superficiale;
- allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente e/o da realizzare;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di pubblica illuminazione;
- rete metanifera;
- rete telefonica;
- rete di irrigazione;
- rete antincendio.

2. Gli attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione del collegamento delle opere di urbanizzazione primaria, realizzate all'interno delle aree interessate dall'intervento, agli impianti a rete esistenti, in modi e tempo utile a consentirne l'agibilità degli edifici da realizzare e dichiarano che gli impianti a rete realizzati e realizzandi a servizio dell'area sono già progettati e predisposti, ovvero lo saranno nei termini utili e coerenti con le statuizioni della presente convenzione, per l'assorbimento dei carichi conseguenti alla realizzazione degli interventi edilizi e delle opere previste dalla presente convenzione.

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, di norma, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

5. Il valore delle opere sarà scomputato dalle somme dovute a titolo di oneri di cui all'articolo 3 della Legge 10/77, così come introdotto nel D.P.R. 380/2001 "Testo Unico dell'edilizia".

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Gli attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione, e di seguito descritte:

- verde pubblico attrezzato;
- altro (indicare...).

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive degli attuatori a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica e dalle altre assunte con la presente convenzione, le seguenti opere:

- a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, chiuse con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti nelle misura minime di cui alle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di agibilità del medesimo.

ART. 8 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. Ai sensi dell'articolo 3 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 le aree a standards che competono al Piano di Recupero e da cedersi al Comune, sono così quantificate:

Superficie Fondiaria	mq
IF	mc/mq
Volume edificabile	mc
Abitanti teorici	n.
Superficie Lottizzata	mq
Aree a standards	mq

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione ".....", all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standards da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie non inferiore al 10% della Superficie territoriale e netta di mq

3. Il valore delle aree oggetto di cessione gratuita, ai fini di cui al successivo articolo dieci sono convenzionalmente stabiliti in euro (/00) al metro quadrato.

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese degli attuatori e dei relativi oneri accessori ammonta a Euro

2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, gli attuatori prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. in data, a prima richiesta e nelle forme precisate nel successivo comma 4, emessa da per Euro con scadenza incondizionata fino al

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, proporzionalmente all'avanzamento dei lavori delle stesse opere, su richiesta degli attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle medesime sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso gli attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 10 – PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione gli attuatori possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire in conformità al vigente Piano Regolatore Generale, nonché al Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione del ".....", con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, così come modificato dal D.P.R. 380/2001 "Testo Unico dell'edilizia", con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

3. Per i permessi di costruire rilasciati prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 9, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati per i permessi singoli con deliberazione comunale,

non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e con la cessione gratuita delle aree.

ART. 11 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo, del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico dell'edilizia", è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al Regolamento Edilizio vigente e, in particolare, alle norme di attuazione del P.R.G. e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del P.d.R., sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione di cui all'articolo 3 comma 9 della presente convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 12 - COLLAUDO DEGLI INTERVENTI

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, gli attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese degli attuatori che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.
2. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata degli attuatori ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
4. Le opere di urbanizzazione e gli allacci della zona ai pubblici servizi di cui al precedente articolo 3 dovranno essere eseguite secondo i progetti autorizzati dal Responsabile dell'U.T.C. o da un tecnico all'uopo delegato e approvati dagli organi competenti nelle forme di legge, sotto la sorveglianza del Responsabile dell'U.T.C. o di un tecnico all'uopo delegato che ne curerà il collaudo entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori.

ART. 13 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico degli attuatori sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui al precedente articolo 12, comma 2.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 12, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

3. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 33 % degli spazi edificabili assegnati. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti gli attuatori, indistintamente, fino alla ultimazione di almeno il 90 % della potenzialità edificatoria assegnata alla lottizzazione.

ART. 14 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti o conseguenti la stipula della presente convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, di qualsiasi natura ed entità, sono a carico esclusivo degli attuatori, proporzionalmente alle superfici fondiarie, che si riservano di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 15 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione, per la parte che si conviene allegata alla presente, è composto da:

- a) relazione illustrativa;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) elaborati grafici urbanistici in n. tavole;
- d) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- e) computo metrico estimativo sommario delle opere di urbanizzazione;
- f) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;
- g) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune.

2. Il Comune fa presente che deve essere garantito il rispetto del disposto dei punti e) e seguenti dell'articolo n.23 del Testo coordinato L.U.R. e successive modifiche e integrazioni.

2. Il progetto di Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e gli attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), c), d) ed e), oltre a tutti gli altri elaborati che costituiscono gli elementi del Piano di Recupero/Piano Particolareggiato/Piano Unitario di Intervento/Scheda Progetto della sub area di nuova edificazione di ".....", quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Gli attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Gli attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Esecutivo.

Letto, confermato e sottoscritto, lì

Gli Attuatori

per il Comune

